

Vi i SKB

Brandkår på Basarens tak

Brandförsvaret övade innan rivningen

Mer grönska på balkongen

Trädgårdsteknikern Camilla tipsar

Föreningen firar 100 år!

Generationer av stockholmare i SKB

Lägenheter visas upp

Hur är det att för första gången få kliva in i sin nybyggda lägenhet? Vi följde med på premiärvisning i kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden.

100-årsboken i korthet

SKBs stora jubileumsbok är ett unikt stycke stockholmhistoria. Läs den nedkortade versionen i detta nummer av Vi i SKB.





Ytor med känsla

Som SKB-medlem har du fina förmåner hos Måleributiken i Alvik.

Med våra nya dekorativa produkter från Italien kan du skapa spännande ytor i rost, betong, metallic och blank marmor.

Varmt välkommen!



måleributiken

Måleributiken i Alvik Drottningholmsvägen 175
maleributiken.se

VI I SKB

MEDLEMSTIDNING
FÖR STOCKHOLMS
KOOPERATIVA
BOSTADSFÖRENING

Postadress

SKB, Box 850, 161 24 Bromma

Besöksadress

Drottningholmsvägen 320

Växel 08-704 60 00

E-post skb@skb.org

Webbplats skb.org

Ansvarig utgivare

Eva Nordström, vd

Redaktionskommitté

Katarina Lindvall,
chefredaktör

Björn Magnusson,
teknisk chef

Claes Göthman,
förvaltningschef

Eva Nordström, vd

Ingela Lundberg Erik,
personalchef

Joakim Wernersson,
finans- och budgetchef

Malin Senneby,
föreningssekreterare

Maria Johem,
administrativ chef

Petrus Lundström,
kvalitets- och
utredningschef

Vi i SKB produceras av

SKB i samarbete med

NORR Agency

Redaktör Gabriel Arthur

Reportrar Jennie Aquilonius
och Nicolas Jändel

Form Linda Klemming

Illustration när inget annat

nämns Frida Eklund Edman

Repro Lena Hoxter

Tryck Stibo Graphic

Initialer används i vissa fall
för att ange skribent.

Upplaga 71 500 ex

Manusstopp till nästa
nummer av Vi i SKB är den
1 september 2016. Insänt
material bedöms av
redaktionen och är ej
garanterat utrymme i
tidningen. Redaktionen
förbehåller sig rätten att
korta i inskickade texter.

Vi i SKB

Innehåll nr 1 2016



42



46



14



20

6 Nytt från SKB

Smarta tips om nya webben, engångsgrillar och idéer för balkongdlaren.

13 Rullande stad

Så tar Stockholm sats för att bli en riktig cykelstad.

14 Het övning

Brandövning i Basaren med Storstockholms brandförsvär.

16 Medarbetaren

Följ SKBs rörmokare Sven-Erik Berg en dag på jobbet.

20 SKB fyller hundra år

Läs om ett sekel av gemenskap, bostäder och byggande.

42 Moderna Muddus

Visning i SKBs kvarter i Norra Djurgårdsstaden.

44 Pågående projekt

SKB bygger nytt i Ursvik, Norra Djurgårdsstaden och på Kungsholmen.

46 Fullmäktigedagen

SKBs förtroendevalda höll extrastämma och fick information om föreningen.

48 Nytt om motioner

Förändrad form för hantering av motioner.

50 Årsredovisning 2015

Läs en nedkortad version av SKBs årsredovisning.

På omslaget

Fyra generationer SKB-medlemmar: Britt Eriksson, Linda Gomes, Emma Senghore och Suzanne Lindqvist. Bilden är tagen på innergården till Tullgårdsgatan 34 i kvarteret Mjärden på Södermalm. Fotograf: Karin Alfredsson





100 år av engagemang

DEN 21 JUNI 1916 samlades 80 personer för att starta SKB – en förening född ur viljan att skapa ett bättre boende tillsammans i en snabbväxande huvudstad. För den stora allmänheten präglades dåtidens Stockholm av stor brist på bra bostäder till ett rimligt pris. Resultatet blev en kooperativ bostadsförening fri från spekulation, som byggde och förvaltade bostäder för sina medlemmar. Året efter stod det första kvarteret klart, kvarteret Motorn i Vasastaden.

År 2016 har SKB 7 765 lägenheter, drygt 86 000 medlemmar och 133 medarbetare. Och idén är densamma, att bygga och förvalta bostäder för SKBs medlemmar!

SKB har under dessa 100 år klarat både hög- och lågkonjunkturer. Höga räntelägen och låga räntelägen. Höga elpriser och låga elpriser. Två världskrig, en depression, en miljonprogramstid, en grönåvågen period, en yuppieera och en digital boom.

I hårda tider hade en väg kunnat vara att sälja av fastigheter eller ändra våra grundläggande idéer. Men det har vi aldrig gjort och det är vi stolta över. Föreningen har byggt nytt hela tiden och allt finns kvar, det är imponerande!

Anledningen till att SKB klarat sig igenom

alla dessa utmaningar är enligt min mening den kooperativa idén som vi har som grund. Den bygger på att tillsammans lösa de problem som uppstår, ta gemensamt ansvar och vara långsiktiga i både ekonomi och allt annat

»I hårda tider hade en väg kunnat vara att sälja av fastigheter eller ändra våra grundläggande idéer. Men det har vi aldrig gjort och det är vi stolta över.«

vi gör. Någon tycker säkert att det låter trist och tråkigt. Jag tycker att det låter stabilt och klokt. Vi har blivit den största privata hyresrättsaktören i Stockholm – en viktig aktör på huvudstadens

bostadsmarknad. Låt oss fortsätta på den inslagna vägen.

Under året ska vi självklart fira att vi fyller 100 år med en mängd aktiviteter. Samtidigt ska vi passa på att ta ett avstamp för framtiden. SKB är en vital organisation och nu ska vi fortsätta klivet mot framtiden!

*Eva Nordström
vd*



Kortversion av SKBs jubileumsbok

Inför 2016 har SKB tagit fram en gedigen bok om vår hundraåriga historia och Stockholms stads utveckling. Varje årtionde som SKB funnits skildras i ett eget kapitel. På sidorna 20–41 i tidningen återges boken i en kortversion, med ett uppslag per decennium. Trevlig läsning!

Ny markanvisning

I höstas blev det klart att SKB har tilldelats en markanvisning i kvarteret Herbariet i Midsommarkransen i närheten av Midsommarkransens gymnasium. Förslaget innefattar cirka 375 lägenheter fördelat på tre byggherrar och SKBs del består av cirka 125 lägenheter med möjlig byggstart år 2019.

Grattis till en riktigt bra hemförsäkring

Du som står i SKB:s kö är också välkommen!

Hjälp vid ID-stöld ingår.

Du som bor i SKB har en av marknadens bästa hemförsäkringar.

Hemförsäkringen ger en grundtrygghet för dig och dina saker – hemma och på resan. Nu ingår också hjälp vid ID-stöld i alla våra hemförsäkringar. Tryggt att veta i en tid då bedrägerier med stulna identiteter blir allt vanligare.

Om du har familj eller äger många värdesaker kan du behöva ett starkare skydd. Då kan du enkelt uppgradera din försäkring till Mellan eller Stor.

PS. Vår stora hemförsäkring fick högsta betyg av alla, när Konsumenternas Försäkringsbyrå helt nyligen jämförde försäkringar.



Hos oss får du precis den hemförsäkring du behöver. Ring 0771-950 950 eller besök folksam.se/skb.

Folksam
För allt du bryr dig om

LEDIGA LOKALER

Bälgen, Vasastan

Västmannagatan 107 B, 106 kvm kontor (f d revisionsbyrå). 5 separata kontorsrum, trinett, förråd. Ledig omgående.

Vi informerar löpande om lediga lokaler på skb.org.

Kontakt:

Petrus Lundström,
telefon 08-704 61 18
eller e-post
petrus.lundstrom@skb.org



Rätt mejl och mobil?

Uppdatera dina kontaktuppgifter hos SKB.

Gör så här:

- Logga in på Mina sidor på skb.org.
- Gå till Kontaktuppgifter och uppdatera din mejladress samt mobilnummer vid behov.
- Klicka på Spara. Klart!

KEMIKALIESMART!

Staden har en vision om ett giftfritt Stockholm 2030. Det finns mycket du kan göra för att hjälpa till:

Köket: Undvik kemiska, antibakteriella rengöringsmedel. Såpa, vatten och mikrofiberduk räcker långt. Dela också diskmaskinstabletterna; de är anpassade till ett mer kalkrikt vatten än vi har i Stockholm.

Vardagsrum: Elektronik och sladdar kan avge skadliga flamskyddsmedel och ftalater (kemiska ämnen). Stäng av apparater som inte används och välj miljömärkta varor.

Tvättstuga och badrum: Välj bort sköljmedel, doftsprej och parfymerat tvättmedel. Byt ut badkarsmattor och duschdraperier av PVC-plast. Läs mer på stockholm.se.



Illustration: IstockPhoto

Blomstrande förening

Under 2015 planterade SKBs trädgårdsgrupp cirka 10 000 vårblomande växter, som snödroppar, och 8 000 säsongsbetonade växter, bland annat penséer, i kvarteren.

Fler än ett exemplar av Vi i SKB

Får familjen fler än ett exemplar av Vi i SKB eller föredrar du att läsa den på webben? På Mina sidor på skb.org kan du avbeställa tidningen. Gå till Kontaktuppgifter. Längst ner på sidan kan du kryssa för rutan "Jag vill inte ha Vi i SKB som papperstidning utan läser den här på skb.org".

Foto: Per Lundström



TA HAND OM ENGÅNGSGRILLEN

Att grilla utomhus hör sommaren till och att använda en engångsgrill kan vara bekvämt. Men när du väl har grillat färdigt är det inte lika smidigt – vad göra av den heta grillen?

Jo, grillen måste först släckas med mycket vatten och få tid att svalna ordentligt, det kan ta upp till 24 timmar. Därefter slänger du askan och eventuella kolrester i hushållssoporna medan själva

grillen sorteras som metallförpackning. Kartong och plast som grillen varit inpackad i sorteras som förpackningar.

Ställ alltid engångsgrillen på det medföljande stativet och placera den på ett brandsäkert underlag, som sand eller betong, för att förhindra bränder. Undvik att ställa den nära en husvägg, på gräsmattor eller på bord och bänkar i trä.

Tack för hjälpen!



Illustration: IstockPhoto



3 odlingstips för balkongen

I förra numret berättade vi om SKBs trädgårdsgrupp. Här delar Camilla Ahlqvist, ansvarig för det södra distriktet, med sig av sina bästa tips för att få det att gro på balkongen.

GÖR EN VÄXT TILL FLERA

Ta sticklingar eller skott på pelargoner och paradisträd. Klipp ett skott som är 5–7 blad långt. Ta bort de understa bladen, spar de tre översta och sätt i ett glas med vatten på en ljus plats. Snart kommer nya rötter att växa ut. Snåla inte på kvaliteten på jorden när växterna ska planteras och sättas ut på balkongen. Har du påsjord kvar från förra året är den förmodligen uttorkad och det mesta av näringen borta. Gödsla mer i takt med att våren kommer och ljuset blir starkare. Glöm inte att minska på gödselgivan till hösten.

FÅ GAMLA VITLÖKAR ATT BLOMSTRA

Hittar du en halvskruppen lök eller vitlök i skafferiet? Sätt den i en äggkopp med vatten och snart kommer det att växa grön blast ur löken. Gott att ha i sallad eller på smörgåsen! Vitlök som har börjat att gro kan sättas på samma sätt som potatis. Det växer upp stora fina gröna blad som har en mild vitlökssmak. Jag använder ofta blasten i matlagning på våren och försommaren, till exempel i primörsoppa eller lindad runt kyckling eller fläskfilé. På hösten kan du gräva upp vitlökarna.

SÄTT DIN FÖRSTA POTATIS

Det går utmärkt att odla potatis på balkongen. Förgro gärna potatisen genom att låta den ligga ljust i gamla äggkartonger eller en papperspåse. Det går utmärkt att använda vanlig matpotatis som har börjat gro. När potatisen har fått groddar sätter du den i en stor kruka eller hink, jorden ska vara runt 8–10 grader. Kupa upp jord runt plantan när blasten är 15–20 cm, det är för att skydda den mot solen. Vattna och gödsla med grönsaksgödsel utan för mycket kväve. Skydda blasten med odlingsväv om det är risk för frostnätter.

»Förgro gärna potatisen genom att låta den ligga ljust i gamla äggkartonger eller en papperspåse.«

KOOPERATIV KRAFT

LEDIGA BILPLATSER

Bredäng, Lilla Sällskapets väg

Månadshyra 220 kr (uteplats).

Farsta, Östmarksgatan

Månadshyra 400 kr (uteplats med el).

För medlemmar som hyr bilplats i en fastighet där man själv inte bor tillkommer moms med 25 procent.

Kontakt:

SKBs uthyrningsenhet, telefon 08-704 60 00 eller e-post uthyrningen@skb.org.



Foto: Kerstin Hedberg



Ola Nylander

Ola Nylander är professor i arkitektur vid Chalmers tekniska högskola. Han har tagit initiativ till Centrum för boendets arkitektur, som startade i oktober 2015. Centret vill bland annat forska och sprida kunskap om boende och bostad.

I en debattartikel i Göte-

borgs-Posten slår Ola Nylander ett slag för mer kooperativt byggande: "Kooperativt bostadsbyggande, riktade bostadsstöd och att bygga med hög kvalitet är tre historiskt beprövade lösningar som tidigare politiker, arkitekter och byggare använt för att lösa och bygga bort bostadsbrister under 1900-talet. Tre klassiska lösningar som skulle fungera utmärkt också idag."



Kvarteret Motorn är SKBs äldsta hus. Ett av målen när SKB startade var att bygga med kvalitet, och 2017 fyller Motorn 100 år.



Kvartersnamnet

SKBs KVARTER MUNIN OCH VALE på Hagagatan i Vasastan är byggda 1926. Området stadsplanerades kring sekelskiftet 1900 och flera kvarter och gator fick sina namn hämtade ur den nordisk-isländska och germanska mytologin. Asagudarnas ledare Oden hade två korpar, Hugin och Munin – som betyder "tanken" och "minnet". Varje morgon skickade han ut dem i världen för att hämta information. Vale var son till Oden och Rind, de förfördas gudinna. Han var "en träffsäker skytt och tapper i strid". Vale var en av få gudar som överlevde både syndafloden och Ragnarök.

Illustration: iStockPhoto

MEDLEMMAR BERÄTTAR I BOKEN



I SKBs stora jubileumsbok, som återges i nedkortad version på sidorna 20–41, intervjuas medlemmar om alla årtionden mellan 1916 och 2016. En av dem som medverkar är Britt Eriksson, som syns på omslaget till detta nummer av Vi i SKB. Britt Eriksson bodde på

1940-talet med sina föräldrar i en tvårummare i kvarteret Bälgen. Hon blev senare själv medlem och bor i dag i SKB-kvarteret Mjården. Hennes dotter, barnbarn och barnbarnsbarn, som syns tillsammans med henne på omslaget, är också medlemmar i SKB.

Här är ett utdrag ur Britt Erikssons berättelse om uppväxtåren.

"Kriget kom 1939. Det blev besvärligt med varmvatten och det var kallt inomhus. Det lagrades vedtravar på gårdarna som fastighetsskötaren skulle elda med. Soprummen med tunnorna var tätt besökta av stora

råttor som satt uppe på locket när man skulle kasta sina sopor. Jag var jätterädd.

Vi hade dock en stor förmån av kriget. Det fanns inga bilar. Bensinen gick ju till bussar och militär. Vi spelade brännboll på gatorna och sparkade boll överallt. Vi var ganska många barn på gården och hade alltid någon att leka med. Det fanns sandlåda och piskställning som utnyttjades att klättra på när inte kvinnorna höll på med sina mattor. Vi barn kände vårt kvarter mycket väl och använde både källargångar och vindar när vi lekte. Man kunde komma runt överallt. Alla hade ju

nyckel runt halsen för de flesta föräldrarna jobbade.

Vår fastighetsskötare hette Falk och bodde på Västeråsgatan. Han jagade oss och försökte hålla reda på att vi inte gjorde för mycket sattyg. Vintrarna 1940–42 var som bekant kalla och vi var ofta ute i Hagaparken och åkte skidor. Mest höll vi till i ruinerna. Under kriget ordnades övningar med sminkade sårade som skulle tas om hand. Vi ungar tyckte det var jättekul och sprang förmodligen i vägen överallt. Det var ju också mörkläggning varje kväll och pappa satte upp skivor för fönstren."

Konsten gör entré

Ekorrar, näckrosor och träd möter besökaren i kvarteret Gräsklipparen. Genom Peter Varhelyis konstverk "Utblickar" följer naturen med in i trapphusen.

Peter Varhelyi är glad över temat "natur".

– Jag har fått arbeta med allt som är vackert i livet; skog, djur och blommor. Det är saker som vi vill ha omkring oss, både i verkligheten och på bild, säger han.

I december invigdes de sex verken med samlingsnamnet "Utblickar", som pryder entréerna i kvarteret Gräsklipparen i Hässelby. Varje port har fått sin egen utblick; mot skogen, dammen, trädgården, björkarna, ängen och vinterträdgården.

I vanliga fall brukar SKB placera konsten på den gemensamma innegården, men eftersom husen i Gräsklipparen ligger på rad fick varje trapphus sitt eget verk. SKBs konstrådgivare, Marianne Jonsson, föreslog Peter Varhelyi eftersom han jobbar ömsint med djur och natur.

– Konstverken skapar en identitet för varje entré. Det ger en positiv och välkomnande känsla. Bilderna innehåller många detaljer för boende, barn och besökare att upptäcka, säger hon.

Konstverken är gjorda av tåliga material som kakel och skivor som målats med akrylfärg och lackats. Peter Varhelyi berättar att djuren är ritade i naturlig storlek för att betraktaren lättare ska kunna relatera till dem.

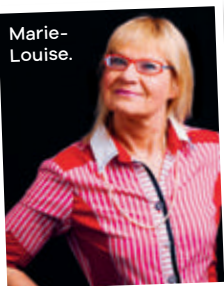
– Bilderna går i klara färger och detaljer i målningarna fortsätter utanför skivorna för att komma närmare och utgöra något extra. Det är ju så naturen betar sig, den håller sig inte inom fasta ramar.



5,3 miljoner återbetalas

Som hyresmedlem i SKB svarar du själv för lägenhetens inre underhåll, det vill säga målning och tapetsering. Varje lägenhet har en lägenhetsfond knuten till sig. Fonden växer med boendetiden. Efter 15 år motsvarar tillgodohavandet i fonden kostnaden för en fullständig renovering av tak, väggar och snickerier, såvida inga uttag gjorts under tiden. När fonden är full tillförs inga nya pengar, i stället görs en återbetalning genom ett avdrag på hyran i mars.

I år har 2 114 hyresmedlemmar fått återbetalningar på sammanlagt 5,3 miljoner kronor.



Marie-Louise.

Vad berättade du om?

– Runt högtider känner många att de inte hinner med all städning. Mitt tips är att satsa på vissa ställen; om hallen och badrummet är inbjudande känner sig gästerna välkomna. Plocka undan i tamburen, tänd ett ljus och ställ fram en blomma. Använd också flytande tvål, fasta tvålar kan vara riktigt bakteriehärdar.

Vad hade folk för frågor?

– Många klagade på att mat kommer i stora förpackningar. Jag gav rådet att lägga in småportioner i frysen, allt går att frysa in. Några personer var oroliga för bakterien listeria. Äldre och personer med nedsatt immunförsvar ska vara försiktiga med ätferdig mat som gravad lax och vakuumpackad

mat med lång hållbarhet.

– Listeria kan föröka sig i kyla, därför är det viktigt att vara observant på bäst-före-datumet. Men alla bakterier dör vid 70 grader så det går bra att göra pudding av till exempel gravad lax.

Vilka är dina bästa tips?

– Du behöver inte köpa alla specialrengöringsmedel, du kommer väldigt

långt med bara diskmedel, flytande såpa och ättika. Försök att alltid lägga tillbaka saker på sin rätta plats direkt. Släng inte mat när bäst-före-datumet går ut. Lukta och smaka på den först, verkar maten okej händer inget som är farligt. Att kasta bort mat är onödigt ekonomiskt och inte heller bra ur miljösynpunkt. ■ JA



Foto: iStockPhoto

NYA CYKELSTRÄCKOR

Inom ramen för Stockholm stads cykelsatsning har man bland annat anlagt nya cykelbanor vid Bällstavägen, Nynäsvägen, Kungsbron och vid Fridhemsplan, samt breddat cykelbanan längs Norr malarstrand. På Lång-

holmogatan vid Hornstull planerar staden att omvandla en del av körbanan till en bredare cykelbana under 2016.

Läs mer om Stockholms stads cykelsatsning på nästa uppslag.

Stadgeändring § 7

SKBs fullmäktige har vid två extra föreningsstämmor, 28 november och 15 december 2015, fattat beslut att enligt styrelsens förslag ändra paragraf sju i SKBs stadgar. Ändringen är registrerad hos Bolagsverket.

Följande stycke har lagts till sist i stadgarnas § 7: Medlem som enligt 12 kap. 32–34 §§ jordabalken överlåter sin kooperativa hyresrätt till make/maka, sambo eller till närstående som varaktigt sammanbor med denne, förlorar sin turordning. Detsamma gäller den medlem vars hyresavtal upphör enligt 12 kap. 47 § 2 st. jordabalken.

SKBs stadgar finns att läsa i sin helhet på www.skb.org.

»ALLT GÅR ATT FRYSA IN«

Marie-Louise Danielsson-Tham, professor i livsmedelshygien och tidigare programledare för Städmästarna i SVT, föreläste för SKBs medlemmar i vintras.

Han vill sprida föreningens historia

Leif Burman har varit medlem i SKB sedan 1960 och kan föreningens historia bättre än de flesta. Han har bland annat intervjuat 40 medlemmar från olika tidsepoker till SKBs hundraårsbok.

TEXT JENNIE AQUILONIUS FOTO KARIN ALFREDSSON



Leif Burman

Ålder: 73.

Bor: Kvarteret Blidö i Farsta, har bott i SKB sedan 1991.

Gör: Deltidspensionär och jobbar som ordförande för äldreboendet Sankt Göransgården.

Engagemang: Förutom arbetet med hundraårsboken är Leif också aktiv i SKBs projektgrupp för hundraårsjubileet. Han är även sekreterare i SKBs valberedning och klubbmästare i pensionärsföreningen.

UNDER INTERVJUERNA TRÄFFADE Leif Burman och författaren Ulrika Sax bland andra Annie Strömbom, 103 år.

– Hon flyttade in i kvarteret Mälarpirater i Fredhäll 1935 tillsammans med sin mamma och bror, och hon har bott där sedan dess.

Att höra henne berätta om sitt liv i det kvarteret var en fantastisk upplevelse, säger Leif.

Han berättar att ord som gemenskap, trygghet och trivsel återkom i samtalen om föreningen. Under arbetet med boken djupdök Leif också bland mängder av foton, dokument och årsredovisningar i SKBs arkiv. Nu är boken tryckt och föreningens hundra år berättas i tolv kapitel.

– Vi beskriver ett familjeminne för varje årtionde. Till exempel har vi intervjuat barn och barnbarn till dem som flyttade in på 1910- och 20-talet.

Stort historieintresse

Som 20-åring började Leif jobba som förvaltare på Stockholms fastighetskontor. Han tog bland annat hand om kulturhusen vid Fjällgatan, Vita bergen och Åsöberget.

– Där vaknade mitt intresse för Stockholms historia, som SKB är intimt förknippad med. Mina bokhyllor domineras av böcker inom ämnet, berättar Leif, som även är engagerad i ”Par Bricole”, en orden som hyllar Bellman och Stockholms 1700-tal.

»Att höra henne berätta om sitt liv i det kvarteret var en fantastisk upplevelse.«

Karriären fortsatte inom fastighetsbranschen och Leif följde SKB på håll. Han tyckte om blandningen mellan hyresrätt och bostadsrätt och att medlemmarna kunde ha ett starkt inflytande över sitt boende.

– Ingen tjänar heller pengar på verksamheten. Allt går tillbaka till föreningen, till underhåll och att bygga nya fastigheter. Boendeformen gör att folk känner ett större ansvar än i vanliga hyreshus.

Ansvar för förvaltningen

1991 fick han jobb som förvaltningschef på SKB och fortsatte på företaget till pensionen 2008. Redan under den här tiden spred han föreningens historia till personal, förtroendevalda och utomstående.

– Det är viktigt att personal och förtroendevalda har kunskap om vår bakgrund och vägen fram till dagens SKB. Hundraårsboken är en viktig del i det traditionsbygget. ■

SKBs ledning förstärks

Fler bostäder och fler medlemmar. En växande förening i Sveriges starkaste tillväxtregion ställer nya krav på SKBs ledningsgrupp, som nu har utökats med två personer. Vi bad SKBs vd Eva Nordström att berätta om förändringarna.

TEXT GABRIEL ARTHUR FOTO PER MEYER

SKBS MÅL ÄR att bygga i snitt cirka 200 nya lägenheter per år. Samtidigt fortsätter medlemsantalet att öka, under 2015 från 84 544 till 85 922. Den växande verksamheten i kombination med SKBs långsiktiga tidsperspektiv är två skäl till att SKB utökar ledningsgruppen med en finans- och budgetchef, Joakim Wernersson.

– Att ha en person med blicken riktad framåt när det gäller SKBs finansiella frågor är mycket viktigt. Inte minst i ett läge då räntorna är rekordlåga och vi alla vet att det inte kommer att vara för all framtid. Det perspektivet måste finnas med i SKBs företagsledning, säger Eva Nordström.

Ett annat viktigt – och växande – område är SKBs kommunikation. Digitaliseringen ställer större krav på snabb kommunikation i många kanaler.

– Ett strukturerat kommunikationsarbete blir allt viktigare för oss. Av den anledningen har vi nu skapat en kommunikationsavdelning och rekryterat en kommunikationschef, Yvonne Edenmark Lilliedahl.

– Kommunikation är en så viktig del i SKBs verksamhet att det är naturligt att kommunikationschefen också ska ingå i företagsledningen.

Utöver de två nya cheftjänsterna har SKBs ledningsgrupp fått ännu ett nytt ansikte, uthyrningschefen Claes Berglund. Den funktionen har sedan tidigare ingått i företagsledningen.

Även inom SKBs tekniska avdelning sker en viss omorganisation. Avdelningen förstärks med en ombyggnadschef, Mikael Johansson.

– Vi behöver ha en person som på heltid arbetar med våra ombyggnadsprojekt samt hela vårt hantverksteam. Genom detta frigör vi tid för vår projektchef Johan Jarding, så att han kan lägga fokus på markfrågorna, som blir allt viktigare. ■

Nya i ledningsgruppen

JOAKIM WERNERSSON, FINANS- OCH BUDGETCHEF



Tidigare arbetsplats

– Jag har arbetat inom SKB sedan 2007, med samma ansvarsområden. Från och med 1 oktober 2015 ingår jag i ledningsgruppen.

Kortfattad beskrivning av arbetet

– Att blicka framåt, göra prognoser och budgetar som också kopplas mot finansieringsfrågor, investeringar och till viss del fastighetsvärderingar. Att se till att SKB lånar pengar till så låga kostnader som möjligt och samtidigt minimera de finansiella riskerna är en viktig del i arbetet.

– SKB skiljer sig finansiellt från många bostadsföretag i och med att överskottet återinvesteras i verksamheten. SKB har heller ingen ambition att sälja någon av sina fastigheter utan är inriktade på evighetsförvaltning. Vi arbetar således långsiktigt och är inte styrda av kvartalsrapporter.

YVONNE EDENMARK LILLIEDAHL, KOMMUNIKATIONSCHEF



Tidigare arbetsplats

– Marknadschef och utvecklingsstrateg på Nynäshamns kommun.

Kortfattad beskrivning av arbetet

– Det första steget är att bygga upp SKBs kommunikationsavdelning. Tidigare har ansvaret för kommunikationen legat på enskilda tjänster.

– Vi ska lyfta kommunikationen till en strategisk nivå, så att den tydligare stöttar SKBs utveckling. Att bland annat öka kunskapen om SKB som en aktör i bostadsbranschen i Stockholm är viktigt. Idag hämmas storstadsregionens tillväxt av bostadsfrågan.

CLAES BERGLUND, UTHYRNINGSCHEF



Tidigare arbetsplats

– De senaste åren har jag arbetat med i första hand utveckling, men även projektledning och implementering, av it-system för fastighetsförvaltning på it-företaget Unit4. Dessförinnan arbetade jag 15 år vid Huga Fastigheter med uthyrnings- och förvaltningsfrågor.

Kortfattad beskrivning av arbetet

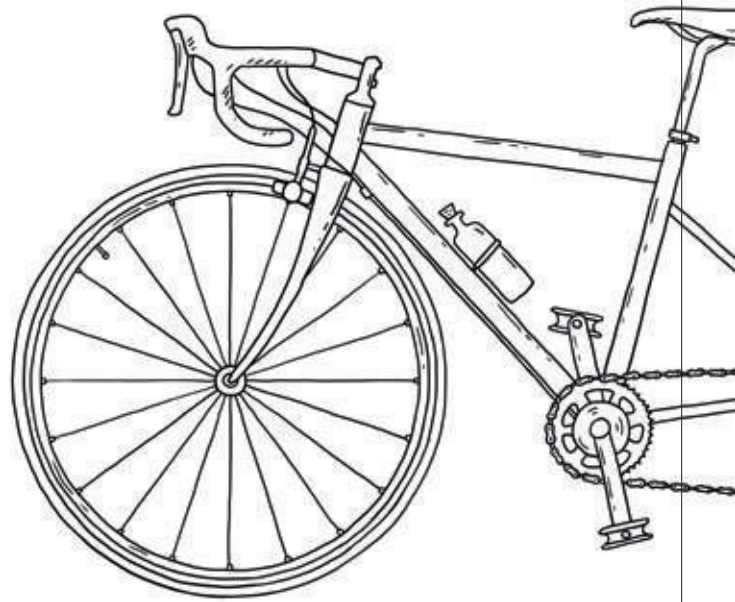
– Arbetet som uthyrningschef omfattar tre huvudsakliga ämnesområden. Uthyrning av bostäder, medlemsservice och uthyrning av lokaler. Lokaldelen är väldigt operativ och innefattar allt från marknadsföring och visning av lokaler till förhandling och avtalstecknande. Där ingår också en fortlöpande dialog med SKBs befintliga lokalhyresgäster. De övriga sju medarbetarna inom uthyrningsavdelningen hanterar bostadsuthyrning och medlemsservice.

– Jag är ganska ny i kläderna i och med att jag började i mars och har sett fram emot detta med både spänning och förväntan. Under mina år i fastighetsbranschen har jag imponerats av SKBs goda resultat i exempelvis hyresmedlemsenkäter.

Stockholm cykelsatsar

Huvudstaden ska bli en cykelstad. Målet är femton procent av alla resor i rusningstrafik ska göras med cykel år 2030. Ett ökat cyklande kan till och med vara en nödvändighet när Stockholm får allt fler invånare.

TEXT NICOLAS JÄNDEL ILLUSTRATION ELINOR HÄGG



ATT CYKLA ÄR tidseffektivt, yteffektivt och miljösmart. Det slår rapporten "Regional cykelplan för Stockholms län" fast, som publicerades 2014 och utgör ett av underlagen för Stockholm stads cykelsatsning.

Cykeln kan till och med vara en förutsättning för att vi ska klara persontransporterna i ett ständigt växande Storstockholm – vars befolkning beräknas öka från 2,1 till 2,6 miljoner till år 2030. Mycket talar dessutom för att "peak car" redan har varit. Bilåkandet minskar, bilpoolerna växer och allt färre tar körkort.

Stockholm har hittills legat i skuggan av cykelstäder som Malmö och Uppsala, men satsar nu på att bli en riktig cykelstad, med hjälp av en särskild "cykelmiljard".

– Stockholm ska bli en ledande cykelstad, det ska bli säkrare och enklare att cykla. Bara i år lägger staden 250 miljoner på ett utbyggt infrastrukturnät för att fler ska välja att cykla. Vi anlägger också 2 000 nya cykelparkeringar, säger Joakim Boberg, samordnare av cykelfrågor på Trafikkontoret, Stockholms stad.

Akademiker på två hjul

Och stockholmarna själva har redan svarat ja på satsningen, de ligger till och med flera tramtag före. Enligt Cykelfrämjandets ordförande Lars Strömgren har cyklandet i Stockholm ökat rekordartat de senaste tio åren, med mer än hundra procent. I början av 1970-talet var det knappt en procent av stockholmarna som cyklade, idag är det tio procent, och det är en helt ny grupp som syns på cykelbanorna.

– Cykeln har gått från att bara vara till för rekreation till att bli ett transportmedel. Den grupp som står för den största ökningen på senare år är män med akademikeryrken som använder cykeln för jobbpendling. Det har även resulterat i att cykel-

ämnet har fått större utrymme i media och hamnat högre upp på prioriteringslistan för beslutsfattare, menar Lars Strömgren.

Den gruppen med cykelpendlare vill Stockholms stad nu underlätta lite extra för.

– En stor och viktig del handlar även om drift och underhåll, särskilt vintertid eftersom vintercyklandet ökar. Vi har speciella "sopsaltare" som både borstar bort snön och saltar cykelbanorna, förklarar Joakim Boberg.

Lars Strömgren skulle vilja att man tog med cykelaspekten i alla form av stadsplanering, även när man bygger nya hus.

– Bilen har varit norm. Enligt Plan- och bygglagen måste man till exempel anlägga en bilparkering vid all nyproduktion, vilket blir väldigt dyrt och kan påverka hyresnivåerna. Cykelparkeringar är mycket billigare och mer yteffektiva, menar Lars Strömgren. ■



Lars Strömgren tror på cykelns möjligheter som transportmedel.

Så hanterar SKB cykelfrågan

■ I all nyproduktion försöker SKB få in så många cykelparkeringar som möjligt, både utomhus och inomhus i cykelrum. Som exempel kommer det att finnas fler cykelparkeringar än bilparkeringar i nybyggda kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden.

■ I ett flertal kvarter har det införskaffats nya cykelställ efter hyresmedlemmarnas önskemål. I vissa fall även särskilda krokar i taket för att kunna förvara fler cyklar.

■ Varje år genomförs cykelrensningar i kvarteren. Cyklar som ingen säger sig äga lämnas till återvinning som hanteras av samarbetspartnern Easy Recycling.

Brandövning i Basaren

Innan den SKB-ägda fastigheten Basaren revs fick Storstockholms brandförsvär möjlighet att öva räddningsinsatser i huset. Vi i SKB var på plats när räddningssågen drogs igång.

TEXT NICOLAS JÄNDEL FOTO KARIN ALFREDSSON



In i det sista gjorde Basaren nytta.

– Akta! Det kan flyga splitter, så håll lite avstånd, ropar brandmannen Anders Tjärnberg uppe på taket till Basaren.

Plåttaket har varit isbelagt tidigare på morgonen men håller på att tina upp, så nu är det inte lika stor risk att halka. Brandman Micke Östberg drar igång räddningssågen. På 30 sekunder har han fräst ut en ruta i takplåten, med ett ljud som måste ha hörts ända bort till Solna.

Storstockholms brandförsvär övar brandsäkerhet på den nästan helt utrymda Basaren, som ska börja rivas en dryg vecka senare, för att ge plats åt 44 lägenheter senhösten 2017. Kvar i sista stund är bara mattaffären i bottenplanet.

Här uppe på taket kör Anders och Mickes håltagning, ett sätt att snabbt få ut farliga brandgaser ur ett hus om det brinner. Nästa moment blir att öva dörrforcering, en viktig detalj för att kunna rädda människor ur eldhärjade fastigheter.

– Det är helt unikt att kunna öva så här mitt inne i stan på en riktig byggnad. Och så nära brandstationen, vilket gör det möjligt att fortfarande kunna rycka ut snabbt på ett larm, säger Anders Tjärnberg, som tagit av sig hjälmen under en kort paus för att torka svetten ur pannan.

Larmet går

Basaren, eller Gröna längan som den också kallas, har sedan 1930-talet utgjort en stark karaktärs-

byggnad för Kungsholmen. Men nu vittrar betongen och efter många turer ska rivningsarbetet påbörjas. Kungsholmens brandstation tvärs över gatan frågade SKB om de fick använda huset att öva på, vilket SKBs vd Eva Nordström tyckte var en självklarhet.

– Om huset kunde användas för ett sådant syfte kändes det bara bra. Det enda vi ville kolla upp var försäkringsbiten, men när det inte utgjorde några hinder så fanns inga tveksamheter alls, berättar Eva, som nyfiket följer övningarna nedifrån gatan.

– Vi brukar säga att vi bygger inte hus, vi bygger samhällen och det här gynnar verkligen samhällsnyttan, säger hon.

Inne i huset kämpar brandmännen vidare med kofot och bräckjärn för att bända upp en trixig nischdörr av stål, placerad i ett hörn. Typiska dörrar för många vinds- och källarförråd. Det hamras och bryts i det trånga utrymmet, kollegorna som står bredvid kommer med goda råd. Plötsligt börjar det pipa i Micke Östbergs kommunikationsradio. De har fått in ett larm. Hela gruppen lämnar allt de har för händerna och försvinner snabbt iväg ut till brandbilen.

Helt plötsligt blev övningen verklighet. ■

En jättelik källsortering - rivningen av Basaren steg för steg

1. Innan rivningen gjorde SKB en inventering av fastigheten för att kartlägga vilka material som den består av.

2. Huset tömdes på all lös inredning och saneringen startade av farliga ämnen som till exempel asbest.

3. Lättrivning, alla innerväggar, dörrar, socklar och foder, våtrumsporslin med mera plockades bort. Fönster och dörrar som utgör ett skalskydd behölls in i det längsta tills tungrivningen startade och stommen togs ned.

4. Allt material som kunde tas om hand lokalt sorterades i fraktioner och kördes iväg för återvinning. Material som inte gick att sortera på plats åkte iväg till näraliggande sopstation för slutsortering.



Trivs bland skruvar och rör

Rörmokaren Sven-Erik Berg tycker om att skruva på saker och trivs bäst i undercentralen, där värme och vatten bor – och han lyssnar sig till var fel i avloppen sitter.

TEXT JENNIE AQUILONIUS FOTO KARIN ALFREDSSON

– **HÄR ÄR HUSETS HJÄRTA!** säger Sven-Erik Berg glatt och visar in i undercentralen i kvarteret Kroken vid Skanstullsbron på Södermalm.

Rören löper längs tak och väggar. Sven-Erik har satt in ett nytt slutet expansionskärl här. Mätaren visar 17 procent, det är för lågt, blir det ännu lägre får inte de boende högst upp någon värme. Kärlet pyser högt när Sven-Erik vrider på en ratt för att släppa in mer vatten.

Han går ut i den vita källarkorridoren, pekar på de orangea rören och säger att han inte förstår varför man fortfarande bygger med gjutjärn, plast är mycket bättre.

– Det fastnar inte lika mycket skräp vilket gör att rören håller längre.

När SKB byggde det röda huset vid Skanstullsbron 1973 arbetade en 16-årig Sven-Erik här som städare. Han hade precis fått tillåtelse att hoppa av gymnasiet verkstadstekniska linje med slutbetyg, eftersom han redan hade fast jobb. Ofta kom reparatörer för att fixa med kranar och skruva på anläggningar.

– Det var mer i min smak. Jag gillar att skruva. Jag tjatade på Arne Johansson, som var ansvarig, att få börja som reparatör. Jag ringde varje vecka och frågade, är det något ledigt? Han tröttnade väl på mig för till slut sa han att ja, kom in till verkstan då.

Efter drygt ett år var det dags igen. Sven-Erik träffade rörmokaren Nippe Schüberg, som höll på med grövre grejer, som svetsning.

– Då ringde jag till Arne Johansson igen: ”Jag vill bli röris!”

Nippe lärde upp Sven-Erik.

– Han var en outstanding röris. När han svetsade ...

det var som att läsa en fin text. Fy fasen vad han lärde mig mycket. Och jag frågade och frågade. Nippe var en stor anledning till att jag trivdes så bra. Han dog i somras, över 80 år gammal.

Rörljuden vägleder

Sven-Erik berättar att han på grund av en kronisk inflammation varken känner smak eller lukt. Så när hyresmedlemmar ringer och klagar på ”odör i badrummet” får han använda ett annat sinne.

– Jag lyssnar mig fram. Vatten som går i ett rör låter på ett speciellt sätt, jag spolar i kranen och hör att något inte stämmer. Odör beror på att avloppet är otätt någonstans. Felet finns i regel på något av fyra ställen; golvbrunnen och tvättställs-, WC- eller tvättmaskinsanslutningen i golvet. Så dit går jag och lyssnar.

Ibland får rörmokarna ta över enklare jobb där fastighetsskötarna försökt lösa problemet men inte lyckats. Som att fixa en tvättmaskin eller blandare som läcker.

– En del fastighetsskötare tycker inte om att mecka, så även små jobb blir svåra för dem.

I det röda huset vid Skanstullsbron bär Sven-Erik upp ett nytt element till hyresmedlemmen Maud Larsson.

– Hon har haft översvämning tre gånger, så nu byter vi ut alla hennes radiatorer, berättar han.

Maud bjuder på kanelbullar och skäller på Sven-Erik för att han redan har druckit kaffe. Svart vatten rinner ur det gamla elementet. Den svartgula vattendammsugaren väsnas. Snart sitter ett nytt vitt element på väggen. ■





SVEN-ERIK BERG

Gör: Rörmokare på SKB.

Ålder: 59.

Bor: Sundbyberg.

Familj: Döttrarna Melanie, 13, och Jeanette, 35.

Intressen: Skruvar på sin hobbybil, en Chevrolet Nova -66 som en gång ägdes av sportreportern Bengt Bedrup.



EN DAG PÅ JOBBET

06.40 Besöker grossisten Ahlsell för att handla delar till ett jobb i Hässelby.

07.30 I Hässelby ska en murare sätta upp en vägg i ett grovsoprum, han saknar vatten och Sven-Erik sätter upp en tapp till honom.

09.00 Åker till kontoret och slänger sopor i containrar.

10.00 Lunch. Äter stekt falukorv och potatis.

11.00 Tittar in hos en fastighetsskötare för att höra om han har en särskild vakuumentil.

11.30 Lagar en kran som läcker i badrummet hos en boende i Husby.

13.00 Fixar en tvättmaskin som läcker och byter blandare hos en boende i Husby.

14.00 Byter element hos en boende i Skanstull.

15.30 Åker till kontoret och slänger sopor.

16.00 Går hem.



SKB fyller 100 år

En förening där medlemmar i hundra år har samarbetat för ett bättre boende i Stockholm – det ska självklart firas!

Stockholms Kooperativa Bostadsförening grundades av en skara människor som drevs av en stark vilja att skapa ett bättre boende tillsammans i ett snabbväxande Stockholm. Idén utvecklades under en tid med stor inflyttning, bostadsbrist och dåliga bostadsförhållanden. De flesta bodde trångt och bostadsstandarden var på många håll låg.

Mycket har förstås hänt sedan föreningen bildades den 21 juni 1916. Grundidén – att medlemmarna tillsammans skulle spara, bygga och förvalta sina

lägenheter i form av kooperativa hyresrätter – lever vidare. En idé som har lett till 86 000 medlemmar och nära 8 000 bostäder. Det är unikt i Sverige. Det är vi givetvis stolta över och vill förstås fira genom en rad olika aktiviteter.

Så kan du delta

Vill du delta i någon av aktiviteterna, så sker ansökan via mejl **från och med söndag 17 april kl 17.00**.

Om du inte har tillgång till e-post går det att skicka ett vykort till SKB, Box

850, 161 24 Bromma. Märk kortet "SKB 100 år". Det ska vara SKB tillhanda tidigast 18 april.

Var noga med att ange vilket evenemang du önskar delta i och ange även ditt medlemsnummer, för- och efternamn samt adress. Vi har ett begränsat antal platser till varje evenemang så det är principen "först till kvarn" som gäller.

Om du får en plats eller biljett till ett evenemang, kommer vi att kontakta dig senast 6 maj. ■



Aktiviteter under jubileumsåret

Arkitekturguidningar

Under 2016 anordnar SKB fyra arkitekturguidningar med buss. Under drygt två timmar åker vi till ett urval av SKBs hus både i och utanför staden. Med på färden har vi vår guide Pontus Dahlstrand, som bland annat berättar om husens historia och varför de ser ut som de gör.

Du kan välja mellan två datum och två tider per datum:

Söndag 8 maj kl 11.00 och kl 15.00.

Söndag 9 oktober kl 11.00 och kl 15.00.

Beroende på vilken av guidningarna du är intresserad av, kan du skicka ett mejl till arkitektur8maj@skb.org eller arkitektur9oktober@skb.org. Du kan mejla från den 17 april kl. 17.00. Kom ihåg att ange ditt medlemsnummer, för- och efternamn samt adress. Det är "först till kvarn" som gäller.

Besök Junibacken

Ta med barnen eller barnbarnen på en magisk dag i sagolika Junibacken på Djurgården! Den 11 och 18 september har vi reserverat totalt 1 000 entrébiljetter.

Är du intresserad kan du fråna och med den 17 april kl 17.00 mejla till junibacken11@skb.org eller junibacken18@skb.org beroende på vilken dag du kan gå. Du får söka maximalt fyra biljetter. Antingen för två vuxna och två barn eller en vuxen och tre barn. I mejlet ber vi dig att ange medlemsnummer, för- och efternamn samt adress. Det "först till kvarn" som gäller.

Gröna Lunds guldkort

Åk Jetline, Insane och Fritt Fall så mycket du orkar under 2016! Vi låter några av våra yngre medlemmar fira lite extra genom Gröna Lunds guldkort. Om du är 12–18 år kan du fråna och med 17 april kl. 17.00 mejla till gronalund@skb.org. 25 medlemmar har chansen och det är "först till kvarn" som gäller. Kom ihåg att ange ditt medlemsnummer, för- och efternamn samt adress.

Fest i ditt kvarter

Ett tårtkalas i försommarvärmen eller ett värmande glöggmingel i vinter-

mörkret? En fest i barnens tecken eller en trubadurafest? Under jubileumsåret vill SKB uppmantra till lokala firanden i kvarteren. För detta finns ett ekonomiskt bidrag som varje kvartersråd kan ansöka om.

Förutom det erbjuds alla kvarter även ett "festpaket" som bland annat innehåller diverse festattiraljer och en frågesport om SKBs hundraåriga historia.

Information om detta har redan skickats till sammanställande i kvartersråden.

Födelsedagsmingel

På kvällen den 21 juni har vi ett födelsedagsmingel på SKBs kontor i Bromma. Ett antal medlemmar välkomnas och om du vill vara med och fira SKBs födelsedag, kan du fråna och med den 17 april kl. 17.00 skicka ett mejl till 21juni@skb.org.

Kom ihåg att ange ditt medlemsnummer, för- och efternamn samt adress. Ange även om du önskar komma en eller två personer. Även här är det "först till kvarn" som gäller.



Jubileumsboken

Bostäder, gemenskap och kvalitet, SKB 100 år 1916–2016

SKB har tagit fram en bok om föreningens hundraåriga historia i Stockholm.

Två "blädderexemplar" skickas till varje kvartersråd och just nu arbetar vi även med en digitalisering av boken. Från och med sommaren 2016 och under resten av jubileumsåret kommer alla att kunna ta del av boken via SKBs webbplats skb.org.

Redan här i tidningen vill ge ett smakprov. På kommande elva uppslag har vi sammanställt en miniversion av boken som vi hoppas att du ska uppskatta. Trevlig läsning!



1910-talet Fabriker, kooperation och olympiad



De enkla trästugor nära Roslagstull som uppfördes som nödbostäder i slutet av 1800-talet stod kvar in på 1940-talet.

I slutet av 1800-talet tog industrialismen fart i Sverige och Stockholm blev landets ledande industristad. Fabriker placerades i utkanterna av staden där stora arbetsgivare som Rörstrands porslinsfabrik, Tanto sockerbruk och Bolinders mekaniska verkstad också byggde bostäder till sina arbetare.

Mängder av människor från landsbygden sökte sig till industrierna i Stockholm. Mellan år 1900 och 1920 ökade befolkningen från 300 000 till 420 000 personer. Den snabba inflyttningen ledde till en skriande bostadsbrist och hyrorna drevs upp. Allt eftersom tomtpiserna ökade blev bebyggelsen tätare och husen högre. De djupa tomtorna delades upp på en eller två bakgårdar omgivna av huslängor på fyra till fem våningar.

Skillnaderna i levnadsvillkor mellan fattiga och rika var stora. I de mer burgna hyrespalatsen, i våningarna ut mot gatan, fanns redan vatten, avlopp och elektrisk belysning. I gårdshus och enklare hyreshus trängdes familjerna ofta i ett rum och kök, eller i så kallade spisrum – ett bostadsrum med vedspis eller kakelugn.

Den första allmänna bostadsräkningen i Sverige gjordes 1912–15 av Statens bostadskommission. Den visade att över en

BOSTÄDER, GEMENSKAP OCH KVALITET

På kommande elva uppslag har vi sammanställt en miniversion av SKBs jubileumsbok. Trevlig läsning!

tredjedel bodde i överbefolkade lägenheter. 70 procent av lägenheterna i Stockholm bestod av två rum eller mindre. Hälften av alla familjer, drygt 30 000 hushåll, bodde i ett rum och kök eller mindre. De flesta nybyggda lägenheter var också på ett rum och kök. 90 procent av lägenheterna saknade centralvärme och en arbetarfamilj la närmare en tredjedel av sin inkomst på hyran.

SKB bildas

Förutsättningen för SKBs bildande var att föreningen fick fördelaktiga lån. I mitten av 1910-talet satte staten igång med låneverksamhet för bostadsbyggande, och lånade ut medel till kommunerna mot en ränta som låg under marknadsräntan. På det sättet förmedlade Stockholms stad 30 procent till SKBs upplåning och gick samtidigt i borgen för lånet. Till det kom medlemmarnas insatser på tio procent medan de resterande 60 procenten lånades på den privata låne marknaden.

Den 21 juni 1916 bildades Stockholms Kooperativa Bostadsförening u.p.a vid ett konstituerande möte i Folkets Hus. I slutet av året hade föreningen 206 medlemmar, varav de flesta arbetade på LM Eriksson verkstäder och på Atlasfabriken i Vasastan. Stockholms stad och SKB träffade tidigt ett avtal om att föreningen skulle bygga 498 eldstäder (kök eller rum) fram till 1919. SKB fick köpa tomter av staden till 20 procent under marknadspriset och köpeskillingen lämnades räntefri under tio år.

I det första kvarteret, Motorn, sattes spaden i marken redan den 1 augusti 1916. Vid jultid var byggnaden under tak och i april 1917 kunde de första medlemmarna flytta in. Kostnaden för tomten och byggandet blev 1 833 500 kronor.

SKB hade även köpt tomter i kvarteren Svetsaren i Ulvsunda och Segelbåten på Kungsholmen. Men intresset bland medlemmarna var inte tillräckligt stort och byggstarten sköts upp. Husen stod till slut klara 1918 respektive 1921. ■

STOCKHOLM 1915

	392 427 invånare
	970 kr/år medelinkomst
	994 kr/år medelhyra 3 rok med centralvärme
	752 kr/år medelhyra 3 rok utan centralvärme
	0,20 kr/liter mjölk
	3,07 kr/kg smör
	2,06 kr/kg ost
	1,61 kr/kg nötkött
	1,70 kr/kg kaffe



ARBETARNA FLYTTAR IN

Flera industriföretag bidrog med lån till SKB i utbyte mot att deras arbetare fick medlemskap och boende i föreningen. De såg helst att bostäderna låg nära arbetsplatserna så att arbetarna »icke komma uttröttade dit emedan de måst stiga upp alltför tidigt på morgonen«. AB Nya Atlas i Vasastan lånade till exempel ut 30 000 kronor mot att de anställda fick förtur till 100 lägenheter på Norrmalm och Kungsholmen.

Interiör från nödbostad
på 1910-talet.



Kvarteret Motorn på 1920-talet.

1920-talet Stadshuset, söderkåkar och egna hem

I början av 1920-talet hade den kraftfulla industriella utvecklingen kulminerat och andelen industriarbetare sjönk. Stockholm var på god väg att utvecklas till en handels- och förvaltningsstad. De stora fabrikena Rörstrandsfabriken och Atlasfabriken lämnade Vasastan och på dessa områden byggdes nu bostäder. Också på västra Kungsholmen, i Fredhäll och Kristineberg samt i Södermalms periferi kring nya Ringvägen och vid Högalid planerades nya bostadsområden.

På grund av den rådande stora bostadsbristen beslöt man i oktober 1923 att stimulera byggandet, genom att slopa den hyresreglering som staten infört 1917. I Stockholm fyrdubblades bostadsbyggandet mellan åren 1923 och 1930. Men samtidigt steg åter kostnaderna för byggmaterial och tomter, och läneräntorna ökade. Hyrorna började snart gå upp kraftigt. År 1924 var hyran för en nybyggd lägenhet på två rum och kök en tredjedel av en industriarbetares lön.

Bostadsstandarden höjdes successivt. I de nybyggda husen infördes centralvärme och bostäderna fick vattentoaletter, ibland till och med badrum. Här gick de kooperativa bostadsföreningarna i täten för att förbättra bostadsstandarden. Folkmängden i Stockholm fortsatte att öka under 1900-talets andra decennium, men trots att nya förstäder växte fram bodde de flesta stockholmarna ännu innanför tullarna. Mot slutet av

1920-talet var antalet invånare i staden drygt 490 000.

SKB bygger i egen regi

År 1920 hade SKB 314 lägenheter och 894 medlemmar. Värvingen av nya medlemmar gick trögt och eftersom föreningen inte byggde tillräckligt mycket tappade den också medlemmar under de första åren. Men mot slutet av 1920-talet blev byggandet intensivare och fler medlemmar anslöt. År 1929 hade antalet medlemmar ökat till 1 421. Antalet bostäder hade ökat till 1 129 och ytterligare 149 lägenheter var på gång. Dessutom fanns 40 butikslokaler och andra lokaler i SKBs kvarter.

År 1919–21 byggdes kvarteret Segelbåten på Kungsholmen, med 48 lägenheter. Det var SKBs första kvarter i området och arkitekt var Gustaf Larson. Mot slutet av decenniet började SKB också att bygga bostäder på Södermalm. Det första kvarteret låg i Blecktornsområdet.

Som medlem i SKB bodde man betydligt billigare än i privatägda bostadshus. En lägenhet i ett SKB-hus låg 30–40 procent under den privata hyresmarknaden, enligt SKBs verksamhetsberättelse 1929.

Något som skilde SKB från flera tidigare kooperativa bostadsföreningar var att föreningen tidigt byggde i egen regi, med egna anställda. Att bygga i egen regi höll SKB fast vid ända till 1980-talet. ■

SKB hade egna gaspoletter som man köpte i expeditionen.






LEGENDARISK SKB-BYGGMÄSTARE

Samuel Olsson är ett legendariskt namn inom SKB. Redan 1919 började han som murare på SKBs byggen i Vasastan, och 1923 blev han verkmästare. År 1927 tillträdde han som föreståndare och den posten hade han ända fram till 1954. Hans arbetsstyrka bestod av omkring 50 man: grovarbetare, murare, timmermän och snickare. För att sysselsätta hela arbetsstyrkan behövdes en årsproduktion av ungefär hundra lägenheter.



STOCKHOLM 1925

-  442 528 invånare
-  2 451 kr/år medelinkomst
-  2 342 kr/år medelhyra 3 rok med centralvärme
- 1 396 kr/år medelhyra 3 rok utan centralvärme

-  0,28 kr/liter mjölk
-  3,87 kr/kg smör
-  2,75 kr/kg ost
-  2,36 kr/kg nötkött
-  3,51 kr/kg kaffe



1930-talet Slussen, funkis och biofeber

Kvarteret Kartan-Skalan på Södermalm
med strikta klassicistiska gavlar mot
Ringvägens allé.



I början av 1930-talet hade Stockholm en halv miljon invånare. Majoriteten, 86 procent, bodde inom tullarna, de flesta på Södermalm och i Vasastan. Cykel var fortfarande det vanligaste fortkäffningsmedlet, men hästar var också en vanlig syn. Allt fler bilar rullade på gatorna – antalet nästan dubblerades under decenniet, från 11 000 till över 20 000. För att få ordning på trafiken infördes särskilda övergångsställen med gulmålade streck för fotgängarna.

Allt eftersom staden växte förbättrades förbindelserna mellan malmarna och in och ut från staden. I september 1933 invigdes den första tunnelbanan mellan Slussen och Ringvägen, trafikerad av spårvagnar. Två år senare, den 15 oktober 1935, invigdes den moderna trafikkarusellen vid Slussen och väckte internationell uppmärksamhet. I november samma år invigdes Västerbron mellan Kungsholmen och Södermalm. Innan dess hade all trafik mellan Södermalm och Norrmalm samt Kungsholmen gått över Gamla stan och Slussen.









Den stora världskrisen i slutet på 1920-talet hade slagit hårt mot ekonomin.

Byggandet hade stannat av och arbetslösheten fortsatte att stiga i början av 1930-talet. Men mot mitten av 1930-talet ökade byggandet och 1939 nåddes en verklig höjdpunkt, då ungefär 12 500 lägenheter uppfördes i Stockholm. Denna toppnotering överträffades inte ens under miljonprogrammets intensiva byggande under 1960- och 70-talen. Det var främst privata byggherrar och de kooperativa bostadsföreningarna som stod för merparten av byggnationen. Staden expanderade i söder och väster och i slutet av 1930-talet bodde cirka 60 000 personer utanför tullarna.

Distrikten skapas

År 1930 stiftades en ny bostadsrättslag som komplement till hyreslagen. Den innehöll kompletterande rättsregler som bara gällde bostadsrätter. Den speciella upplåtelseform som SKB representerade, det vill säga en kooperativ hyresrättsförening, togs inte

STOCKHOLM 1935

-  533 884 invånare
-  2 100 kr/år medelinkomst
-  2 416 kr/år medelhyra 3 rok med centralvärme
- 1 489 kr/år medelhyra 3 rok utan centralvärme
-  0,24 kr/liter mjölk
-  2,62 kr/kg smör
-  1,75 kr/kg ost
-  1,90 kr/kg nötkött
-  3,32 kr/kg kaffe



NYMODIGHET I KÖKEN

En nymodighet som dök upp hos SKBs medlemmar i slutet av decenniet var kylskåp. Dessa installerades av föreningen, efter förslag från de boende. Hushållen fick en årlig hyreshöjning motsvarande föreningens självkostnadspris. I de nybyggda kvarteren Rågen och Axet på Södermalm installerades kylskåp redan från början.



1933 invigdes Katarinatunneln för spårvagnstrafik mellan Slussen och Skanstull. Den kom att bana väg för den senare utbyggnaden av tunnelbanan.

med i den nya lagstiftningen. Den troliga orsaken var att man ville ha så få upplåtelseformer som möjligt av lagtekniska skäl. SKB hamnade på det sättet mellan stolarna och fick därefter driva sin verksamhet på dispens – faktiskt ända fram till år 2002, då lagen om kooperativ hyresrätt instiftades.

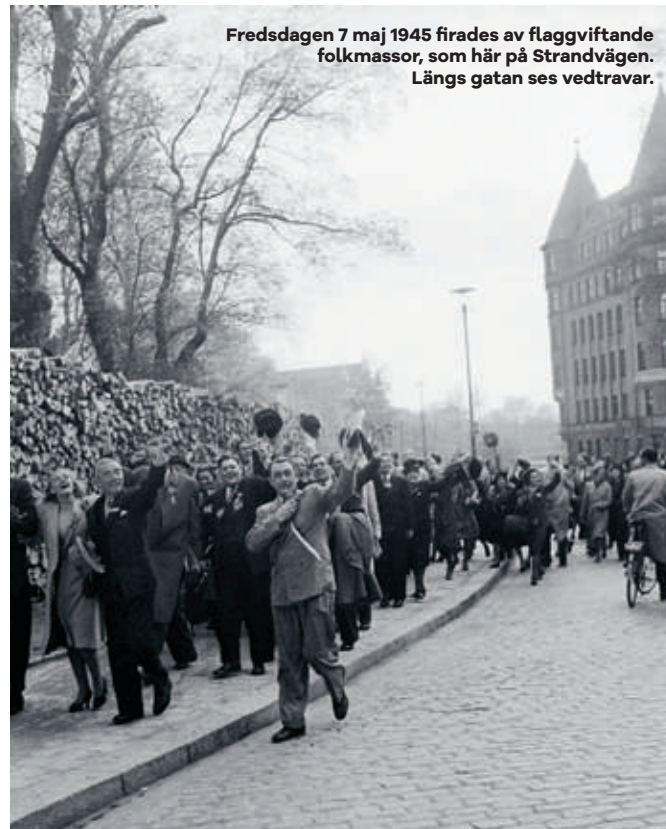
I början av decenniet hade föreningen blivit så stor att den gamla ordningen, där alla medlemmarna kunde utöva sin rösträtt på årsmötet och välja styrelse, förtroenderåd, revisorer med mera, hade blivit svårhanterlig. Under 1933 delades därför föreningen in i sex distrikt. Distrikten hade möte en gång per år,

då man valde fullmäktige. Från och med nu utgjorde fullmäktige, med representanter för medlemmarna, föreningens årsstämma. (Kvartersråden, där de boende medlemmarna i dag utser sina representanter till fullmäktige, infördes på 1980-talet.)

I decenniets sista förvaltningsberättelse står att läsa att SKB i december 1939 hade 2 215 bostäder, varav 114 var under byggnad. Närmare 1 600 var bostäder på ett rum och kök, eller enkelrum med kokvrå. I 38 av lägenheterna fanns tre rum och kök. Antalet medlemmar hade ökat till 2 815 varav 779 var köande. ■

1940-talet

Ransoning, fred och babyboom



Andra världskrigets utbrott 1939 lamslog bostadsbyggandet i hela Sverige. I Stockholm halverades nybyggnationen mellan 1939 och 1940. Det rådde brist på material och bränsle. Kriget som härjade ute i Europa drog allt närmare och oron i Sverige var stor.

Direkt efter krigsutbrottet införde den nya statliga kristidsförvaltningen ransoneringskuponger. Efter den tyska ockupationen av Danmark och Norge i april 1940 infördes ransoning på bland annat kaffe, socker, köttvaror och tobak.

Efterkrigstiden präglades av högkonjunktur med tillväxt och brist på arbetskraft. Vissa hade råd med damstrumpor i nylon, en nymodighet från New York.

Barnkullarna under 1940-talet var rekordstora och bostadsbristen ökade. 1946

lade Bostadssociala utredningen, efter tretton års utredande, fram sitt slutbetänkande. Den förespråkade två rum och kök som standard för en familj på två vuxna och två barn. Hyran skulle vara 20 procent av en industriarbetares lön. För att alla skulle få råd med denna minimistandard infördes bostadsbidrag och barnbidrag 1948.

Den svenska bostadsstandarden hörde fortfarande till de lägsta i Europa. Under 1946 hade 38 procent av landets bostäder högst ett rum och kök. En dryg tredjedel av bostäderna hade egen toalett, knappt hälften hade centralvärme och bara var tionde lägenhet hade kyl- eller isskåp.

I början av 1940-talet bodde 80 procent av stockholmarna innanför tullarna. I slutet av decenniet hade den siffran minskat till 61 procent. Samtidigt växte förorterna söder

LÄGENHETER TILL STATSANSTÄLLDA

1949 köpte SKB en tomt i kvarteret Stångkusken vid Artillerigatan på Gärdet av statliga Djurgårdsnämnden. Nämnden ställde som villkor att alla lägenheter skulle erbjudas befattningshavare vid statliga ämbetsverk, institutioner och företag. Det gällde i första hand verksamheter med lokaler på Östermalm och Gärdet. SKBs styrelse godkände kravet för att kunna fortsätta byggnadsverksamheten.



Kvarteret Signallyktan
i Marieberg.

om staden och Stockholms invånare ökade från 590 000 till 733 000.

SKB under kriget

1941 firade SKB 25-årsjubileum. Föreningen var välskött med stabil ekonomi. Fastigheterna var i gott skick med modern standard och deras bokförda värde var drygt 28 miljoner kronor. Den enda fastighet som fortfarande hade kakelugnar i stället för centralvärme var kvarteret Svetsaren i Ulvsunda.

Kriget som härjade ute i världen påverkade självklart SKB. På grund av det oroliga läget beslöt styrelsen att vara återhållsam med underhåll. Föreningen fick svårigheter med bränsleförsörjningen på grund av minskade koks- och oljeleveranser. Myndigheterna hade utfärdat förbud för fastighetsägarna att leverera varmvatten och det

var därför ibland avstängt i flera dagar. Hos SKB fick hushållen varmvatten på fredagar och lördagar samt under jul.

Byggandet gick i långsammare tempo under krigsåren, men de många nya medlemmarna efterfrågade bostäder. Det var svårt att få tomter i centrala staden och i slutet av 1930-talet blev SKB anvisad mark utanför tullarna. Det första kvarter som byggdes mellan 1939 och 1943 var Markpundet i Åkeslund i Bromma. Trots att samtliga 114 lägenheter var på två eller tre rum och kök var de till en början svåra att hyra ut. Under en period hyrde SKB ut bostäderna till norska flygare.

I slutet av decenniet var antalet bostäder uppe i 2 693 och föreningen hade 106 lokaler. Antalet medlemmar hade ökat till 3 867, varav 1 287 köande medlemmar. ■

STOCKHOLM 1945

-  671 601 invånare
-  3 769 kr/år medelinkomst
-  2 083 kr/år medelhyra 3 rok med centralvärme
- 1 282 kr/år medelhyra 3 rok utan centralvärme
-  0,31 kr/liter mjölk
-  4,55 kr/kg smör
-  3 kr/kg ost
-  3,55 kr/kg nötkött
-  5,30 kr/kg kaffe

1950-talet

Tunnelbana, skrapor och rock'n'roll

Under 1950-talet fortsatte drömmen om det svenska folkhemmet att förverkligas. Många bodde bättre och medellönerna steg med 120 procent. En ny lag om förvärvsarbetandes rätt till semester infördes 1951, och fyra år senare förkortades arbetstiden till 45 timmar i veckan. Nu började resebyråer erbjuda färdiga sällskapsresor. De första charterresorna gick till Hamburg 1954 och året därefter landade det första charterplanet på Mallorca.

I början av 50-talet hade Stockholm närmare 750 000 invånare. Vid mitten av decenniet bodde över hälften av befolkningen utanför tullarna. I Klarakvarteren på nedre Norrmalm bodde närmare 10 000 personer, här låg också kontor, verkstäder och tidningsredaktioner. Många konstnärer hyrde in sig i billiga ateljéer och det fanns gott om hotell och krogar. Gatorna var trånga och tidvis igenkorkade av biltrafiken. De flesta bostäderna hade enkel standard och många hus var förfallna.

1953 fick staden rätt att expropriera fastigheter genom den så kallade Lex Norrmalm. Planeringen av ett nytt Hötorgs city och Sergels torg satte fart. Utbyggnaden av tunnelbanan och stora genomfartsgator ledde till att merparten av de äldre husen revs och ersattes av banker, kontor, varuhus, hotell och parkeringshus.

Många familjer sökte sig bort från de omoderna bostäderna i innerstaden. Tre rum och kök blev den vanliga familjebostaden. Främst byggdes flerbostadshus på tre våningar, men också de högre punkthusen slog igenom. Trots att det byggdes cirka 64 000 lägenheter under decenniet fortsatte bostadsbristen att spöka.

SKB får ny vd

1955 blev Ingvar Bertili vd för SKB. Han hade sedan länge varit kamrer hos föreningen och efterträdde Samuel Olsson, föreningens föreståndare sedan 1927.

Under 50-talet diskuterades möjligheten för medlemmarna att byta sina bostäder med icke-medlemmar som bodde i andra hyresfastigheter. Styrelsen avvisade förslaget med motiveringen att det stred mot föreningens grundprinciper och stadgar om turordningsrätt.

SKB byggde få bostäder under första halvan av 1950-talet. En orsak var förmodligen de stora organisationsförändringar som föreningen gjorde under dessa år. Det rådde också delade meningar om byggnadsverksamhetens omfattning. Föreningen lade i gengäld ned tid och investeringar på reparationer och ombyggnader.




En del nytt byggdes trots allt. År 1952 stod 155 lägenheter klara för inflyttning i kvarteren Malö, Bjuröklubb, Högbonden, Tylön och Holmögdad i Kärrtorp. Samma år avgick SKBs husarkitekt Edvin Engström. Han efterträddes av en trio yngre arkitekter: Åke Ahlström, Lars Bryde och Kell Åström. Deras första SKB-kvarter var Filthatten i Fruängen dit framför allt unga, välutbildade familjer flyttade.



I slutet av decenniet var antalet medlemmar uppe i 4 593, varav 1 428 köande. Föreningen hade 3 274 lägenheter och sammanlagt 182 lokaler, mestadels butikslokaler. Hyrorna varierade. I kvarteret Svetsaren, där man fortfarande eldade i kakelugn, var årshyran närmare 14 kronor per kvadratmeter. Men i kvarteret Blidö, som blev inflyttningsklart 1958–59, låg årshyran på drygt 45 kronor per kvadratmeter. ■

SKB GÅR TILL KUNGS!

1952 uppfördes kvarteret Stångkusken på Gärdet. För att utnyttja byggrätten fick huset en så kallad kungsvåning längst upp. För att kringgå den maximala höjd som angavs i stadsplanen kunde byggherrarna »gå till kungs«. Det innebar att de ansökte hos Kungliga Majestät om dispens för att uppföra ytterligare en våning. Kungsvåningen förlades till nedre delen av vinden bakom ett indraget fasadparti.

STOCKHOLM 1955

	785 945 invånare
	9 958 kr/år medelinkomst
	2 143 kr/år medelhyra 3 rok med centralvärme
	1 329 kr/år medelhyra 3 rok utan centralvärme

	0,58 kr/liter mjölk
	7,78 kr/kg smör
	6,03 kr/kg ost
	7,08 kr/kg nötkött
	13,52 kr/kg kaffe



Bygget av kvarteret Stångkusken.

Nya Hötorgscity växer fram.



1955 blev Ingvar Bertili SKBs nye vd.



Inflytning i kvarteret Stångkusken på Gärdet.

1960-talet Popmusik, trafikleder och färg-tv

Perioden mellan 1960 och 1975 brukar kallas för rekordåren i Sverige. De var kulmen på ett kvartssekel av obruten ekonomisk expansion. Exportindustrin, särskilt verkstadsindustrin, gick på högvarv och ropade efter arbetskraft. Till en början löstes en del av bristen genom invandring från de nordiska länderna. Men redan 1947 började arbetsmarknadskommissionen rekrytera arbetskraft från andra europeiska länder, bland annat Italien och Österrike.

Det tidiga 1960-talet präglades av en stark framtidsoptimism. Många tekniska framsteg gjordes, som rymdkapplöpningen med månlandningen 1969. Levnadsstandarden ökade stadigt. Mellan 1945 och 1960 halverades trångboddheten och tre av fyra hushåll hade tillgång till badrum eller dusch. I allt fler tonårsrum snurrade The Beatles på skivspelarna. Många skaffade sin första tv. 1969 kom färg-tv:n och den nya kanalen TV2.

De stora barnkullarna födda efter kriget började bli vuxna och det var dags för dem att bilda eget bo. Över hela landet köade 300 000 hushåll för en bostad. För att få slut på den envisa bostadsbristen antog riksdagen ett bostadspolitiskt program 1965. Målet var att bygga en miljon bostäder på tio år. I Stockholm blev det omkring 100 000 nya bostäder under miljonprogrammets dagar.

Med de nya bostäderna ökade standarden rejält för stockholmarna. De som stod i bostadskö var lyckliga över att få flytta ut

till de nybyggda förorterna, till moderna lägenheter med rymliga kök, badrum och stora bilfria gårdar.

En växande 50-åring

1966 fyllde SKB 50 år och det firades med middag på restaurang Gillet. Antalet lägenheter var nu uppe i 3 800, vilket utgjorde drygt en procent av hela bostadsbeståndet i Stockholm. Föreningens bostadsbyggande hade ökat från 75–100 lägenheter per år till 150–200.

En fråga som väckte diskussion var SKBs vilja att använda maskinell trappstädning och till viss del automatisera fastighetsskötseln, till exempel genom automatiska portlås. Skälet var att föreningen ville spara in på personal. Under 1958 var 86 fastighetsarbetare anställda. Två år senare hade antalet nästan halverats.

När Stockholm expanderade åt sydväst följde SKB med. Det första kvarteret som SKB byggde i de sydvästra förorterna var Sigbardiorden i Bredäng. Husen ritades av Lars Bryde, byggdes 1963–66 och fick totalt 279 lägenheter, de flesta på tre rum och kök eller större. De långa smalhusen var placerade i räta vinklar kring stora gårdar. Bryde försåg varje lägenhet med två balkonger åt varsitt väderstreck. Det vållade långa diskussioner med produktionsledningen eftersom några i SKB betraktade balkongerna som »överstandard«. Nästa kvarter blev Fårholmen och Bredholmen i Vårberg, också de ritade av Lars Bryde. ■



VÄRLDSBERÖMD VINNARE

1960 arrangerade Stockholm en stadsplanetävling för Kampelementsbacken på Gärdet. Den berömda finländska arkitekten Alvar Aalto vann med förslaget Röde Orm. HSB, det kommunala bostadsbolaget Hyreshus i Stockholm AB och SKB gav arkitekten Lars Bryde i uppdrag av att rita själva bostadshusen. Bryde behöll huvuddragen i Aaltos plan. SKBs kvarter byggdes 1961–63 och består av 160 lägenheter.

Kvarteret Sigbardiorden i Bredäng.

STOCKHOLM 1965



767 182 invånare



14 259 kr/år medelinkomst



3 215 kr/år medelhyra 3 rok

med centralvärme

1 731 kr/år medelhyra 3 rok

utan centralvärme



1,01 kr/liter mjölk



7,44 kr/kg smör



9,78 kr/kg ost



14,44 kr/kg nötkött



12,44 kr/kg kaffe



1970-talet

Daghem, oljekris och gröna vågen

Efter en obruten tillväxt sedan andra världskriget drabbades Sverige av lågkonjunktur i början av 1970-talet. Den utlöstes av en oljekris 1973 på grund av Oktoberkriget i Mellanöstern. I januari 1974 införde regeringen ransoneringar av drivmedel, bränsle, varmvatten och värme från fjärrvärmeverk. Avgifterna för värme och vatten steg och fastighetsägarna tvingades höja hyrorna.

Miljöfrågor fick allt större utrymme och man började tala om den gröna vågen. I slutet av decenniet ebbade vänstervågen och den gröna vågen ut. 1976 fick Sverige den första icke-socialdemokratiska regeringen sedan 1936.

Musiklivet präglades av det politiska klimatet och såväl punken som proggen slog igenom med sina kraftiga protester mot samhället. Vid sidan av de politiska diskussionerna blev diskoteken allt mer populära, ofta spelades musik av ABBA och The Bee Gees.

Kampen för jämställdhet bidrog till kvinnans intåg på arbetsmarknaden. Parollen blev »daghem åt alla» och under 1970-talet ökade antalet barnstugor kraftigt.

Byggandet av miljonprogrammets bostäder fortskred. Samtidigt revs många äldre bostadshus inne i städernas centrala kärnor och nya byggdes. I slutet av 1970-talet låg Sverige på topp i Västeuropa både vad gällde utrymme och moderna bekvämligheter. Bostadsbristen och trångboddheten hävdes. Målet att hyran för en nybyggd tvårummare skulle vara högst en femtedel av en industriarbetarlön infriades också. Den vanligaste lägenhetsstorleken var tre rum och kök.

Populär förening

De första åren på 1970-talet hade SKB svårt att hyra ut nybyggda bostäder i stadens ytterområden. En lösning var att hyra ut lägenheter till icke-medlemmar genom den kommunala bostadsförmedlingen till något högre hyror. 1974 var 193 lägenheter i Tensta och Vårberg upplåtna till externa hyresgäster.

Vid mitten av 1970-talet tillsattes en utredning om ett utvidgat samarbete mellan SKB och HSB. Förslaget var att SKB och HSB skulle gå ihop och bilda en gemensam serviceorganisation. När förslaget togs upp vid SKBs fullmäktigemöte i maj 1977 följde en livlig diskussion som slutade med att det avsågs.

Moderniseringen av SKBs fastighetsbestånd hade varit en återkommande fråga i många år. För att få statliga ombyggnadslån krävdes att lägenheterna byggdes om till lägsta godtagbara standard med badkar eller dusch, något som saknades i de äldsta kvarteren. I kvarteret Ryssjan på Södermalm byggdes köken om och badrum inreddes i de lägenheter som tidigare varit utan. SKB fann att de omoderna bostäderna i kvarteret Svetsaren var i så dåligt skick att det var lönsammare att riva och ersätta dem med nya. De nya husen stod klara hösten 1979.

Under decenniets tre sista år fick föreningen 1 000 nya medlemmar årligen. 1977 var antalet medlemmar dubbelt så stort som antalet lägenheter. 1979 hade SKB närmare 12 500 medlemmar, varav drygt 8 000 stod i kö. ■

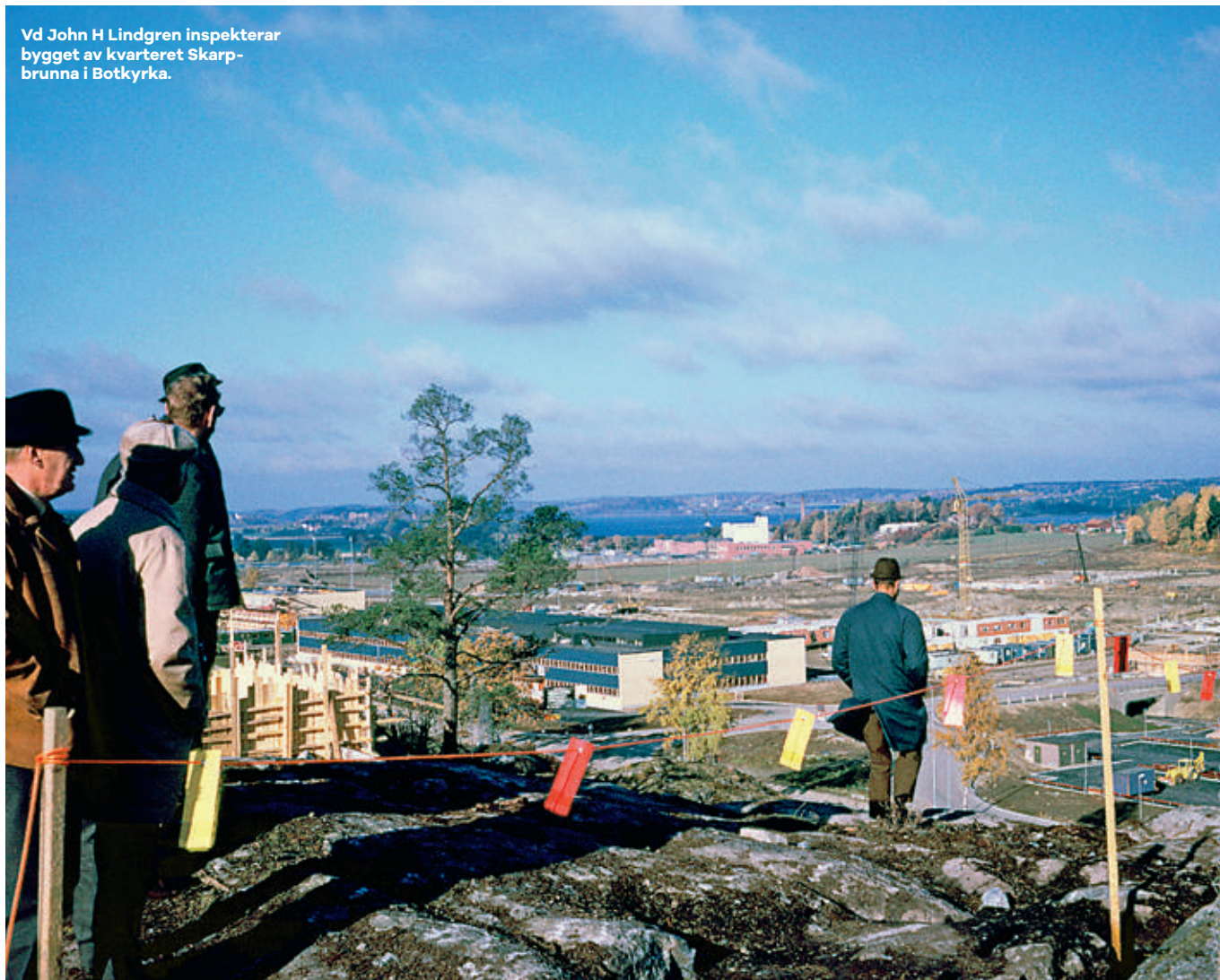
ELRÄKNING PÅ HYRAN

Under 1970-talet byggde SKB ett mindre antal bostadshus i några kvarter på Södermalm. I kvarteret Riset intill Vitabergsparken uppfördes ett punkthus i fem våningar, ritat av Lars Bryde, under åren 1970 och 1971. Huset bestod av tolv trerumslägenheter och värmdes upp med el. Lägenheterna hade inga elmätare utan såväl hushållsel som den el som användes för uppvärmning betalades kollektivt via hyran.

STOCKHOLM 1975

	665 202 invånare
	34 700 kr/år medelinkomst
	8 872 kr/år medelhyra 3 rok
	1,38 kr/liter mjölk
	12,73 kr/kg smör
	16,35 kr/kg ost
	27,50 kr/kg nötkött
	15,12 kr/kg kaffe

Vd John H Lindgren inspekterar bygget av kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka.



Oljekrisen ledde till ökad medvetenhet om oljeberoendet, och allt fler insåg hur sårbar västvärlden är.



De nya husen i kvarteret Svetsaren i Bromma.

1980-talet

Yuppies, krasch och byggboom

Under 1980-talet upplevde Stockholm en finansbubbla utan motstycke sedan 1920-talet. Priserna på framför allt fastigheter och konst steg med rasande fart. Under några få, intensiva år skapades stora förmögenheter, i alla fall på papperet. Ord som yuppie, finansvalp och bubbelpool såg dagens ljus.

Mot slutet av 1980-talet var priserna på bostadsrätter i Stockholms innerstad så höga att inte ens de med högst inkomst hade råd att bo där. Till slut gick luften ur fastighets- och konstbubblan. Många av de som varit med att blåsa upp den ruinerades.

Den 28 februari 1986 skakades Sverige i sina grundvalar. Det första politiska mordet i modern tid ägde rum när Olof Palme sköts på Sveavägen i Stockholm. Bilden av Sverige som ett lugnt och tryggt land raserades för alltid.

Mot slutet 1980-talet blev bostadsbristen åter en het fråga. Bostadsbyggandet tog fart, men att bygga nya förorter på jungfrulig mark långt ute i periferin hörde till historien. Staden började i stället växa inåt. Planerarna riktade in sig på mer centralt belägen mark som tidigare hade använts för hamnar, industrier och liknande.

Som en reaktion på miljöprogrammets ensidiga bostadsområden lyftes den gamla kvarterstaden åter fram som förebild. Nya hus lånade stildrag från äldre epoker. Ett exempel är Södra stationsområdet, där 3 000 lägenheter uppfördes mellan 1986 och 1991.

SKBs första kvinnliga vd

Den snabba medlemstillströmningen

fortsatte under 1980-talet. I snitt var nettoökningen 2 700 personer per år och i slutet av decenniet var antalet uppe i 44 071. En bidragande orsak var att det hade blivit populärt att anmäla sina barn som medlemmar.

I januari 1982 infördes en ny metod för hyresberäkning med så kallade bovärdefaktorer. Syftet var att likvärdiga lägenheter skulle få mer likvärdiga hyror. Hyran skulle sättas efter fastigheten, området, lägenheternas storlek, utrustning och andra kvaliteter i bostaden.

En annan viktig förändring var införandet av bosparande. För att behålla turordningsrätten var medlemmarna tvungna att bospara 500 kronor per år. En övre gräns sattes dock till 6 000 kronor. Dessutom infördes en årsavgift på 60 kronor, och insatserna för nya medlemmar. Beslut togs även om att inrätta kvartersråd i alla kvarter.

Den 1 maj 1982 fick SKB sin första kvinnliga vd i Karin Wiklund. Hon var civilekonom med lång erfarenhet och kännedom om fastighetsbranschen. Hon ville också bli ett föredöme för andra kvinnor och visa att "tjejer kan". Karin Wiklund var en av de första kvinnorna på en vd-post i Bostadssverige.

Den kraftiga medlemsökningen skapade en stabilare ekonomi, vilket gjorde det möjligt för SKB att bygga mer. SKB fick markanvisningar inne på malmarna. Där fanns det lediga tomter som lämpade sig väl för mindre projekt, exempelvis i de kvarter där rivna hus skulle ersättas av nya. Sammanlagt byggde SKB 1 024 lägenheter under 1980-talet. ■

FRONTLÖSA BADKAR

SKB fick stor uppmärksamhet för sina frontlösa badkar. Det var vdn Karin Wiklund som drev kravet, fronterna var svåra att ta bort och försvårade städning under badkaren. SKB lyckades få Gustavsbergs badkarstillverkare att ta fram ett badkar utan front. De prövades första gången i Fruängen. Numera är de frontlösa badkaren standard, inte bara i SKBs lägenheter utan i de flesta bostadsprojekt.



SKBs kvarter Bondesonen
Större på Södermalm.



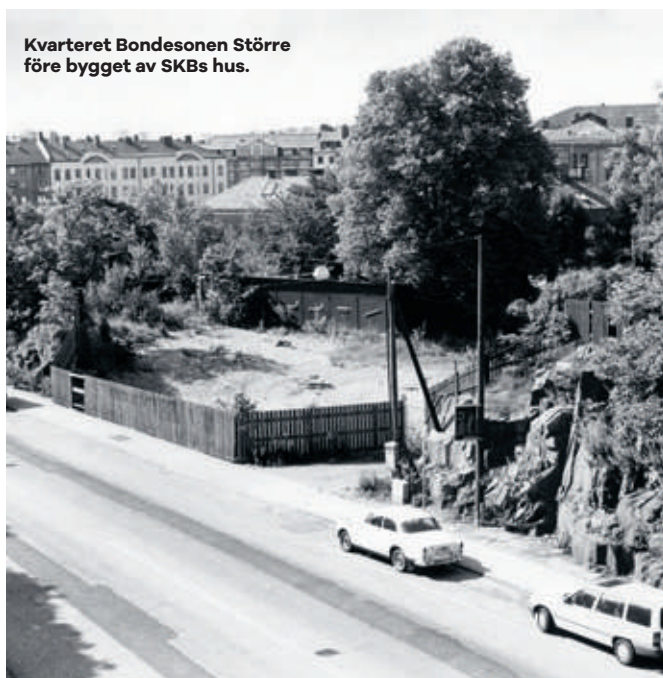
STOCKHOLM 1985

- 👤 653 455 invånare
- 💰 70 900 kr/år medelinkomst
- 🏠 20 879 kr/år medelhyra 3 rok
- 🥛 4,28 kr/liter mjölk
- 🍰 30,60 kr/kg smör
- 🧀 46,35 kr/kg ost
- 🍖 117,91 kr/kg nötkött
- ☕ 56,38 kr/kg kaffe



Kvarteret Tjällen
på Södermalm.

Kvarteret Bondesonen Större
före bygget av SKBs hus.



1990-talet

Internet, miljöhus och festivaler

I Sverige inleddes 1990-talet med en stor bank-, finans- och fastighetskris. 1992 havererade den fasta växelkursen på grund av valutaspekulation. Under några dramatiska dagar i september höjde Riksbanken marginalräntan till historiska 500 procent för att försvara kronkursen. Statens utgifter för bland annat bostadsbyggande skars ned – inte sedan första världskriget hade det byggts så lite i Sverige. Bostadspriserna föll dramatiskt och antalet outhyrda bostäder ökade. År 1993 stod 50 000 lägenheter tomma i landet. Aldrig någonsin har det bott så få per bostad i Stockholms län som då.

Framstegen under decenniet var många. Den första svenska hjärt- och lungtransplantation genomfördes, världen jublade när Nelson Mandela frigavs efter 27 år i fångenskap och Stefan Edberg vann US Open. Kriget i forna Jugoslavien tog slut och Sverige fick en plats i FN:s säkerhetsråd.

Under den andra hälften av 1990-talet återhämtade sig den svenska ekonomin och byggandet kom igång igen. Nu fortsatte Södra stationsområdet att expandera. 1997 stod Söder torn på Medborgarplatsen klart. När Stockholm året därpå var värd för Kulturhuvudstadsåret byggdes det nya Moderna Museet och Kulturhuset rustades upp.

Under 1990-talet ökade levnadsstandarden i västvärlden kraftigt. Det gjorde det möjligt för ännu en revolution – den digitala. Snart hade alla en telefon i väskan, eller i ett midjebälte. Internet, som Svenska Dagbladet den 12 maj 1996 kallade för "en fluga", kom för att stanna.

SKB flyttar till Abrahamsberg

SKB hade nu 50 000 medlemmar, varav 18 000 var under 18 år. Lågkonjunkturen och den ökade arbetslösheten gjorde hela bostadsmarknaden osäker, och föreningen hade svårt att hyra ut bostäder i ytterområdena.

Under 1990-talet utarbetade SKB ett miljöförbättringsarbete för områden som energihushållning, avfallsminimering samt miljökrav vid ny- och ombyggnader, underhållsarbeten, inköp och upphandlingar. Sopsortering infördes successivt i kvarteren. Särskilda sopskolor samt kompost- och trädgårdsskolor ordnades för all förvaltningspersonal.

En stor händelse för föreningen var att flytta kontor och verkstäder till Abrahamsberg. Flytten innebar en rejäl modernisering av kontor, utrustning och arbetsplatser.

Efter 16 år som vd gick Karin Wiklund i pension 1998. SKB fick en ny vd i Henrik Bromfält, som var husbyggnadsingenjör och civilingenjör med inriktning på fastighetsekonomi och fastighetsjuridik.

På grund av den ekonomiska krisen och kraftigt minskade bostadssubventioner valde SKB att ligga lågt med bostadsbyggandet i början av decenniet. Men en del nybyggnation blev det trots allt. 1990 stod till exempel kvarteret Dovre i Husby med 172 lägenheter klart för inflyttning. Två större kvarter byggdes i innerstaden: Mjärden i norra Hammarbyhamnen och Brunbäret i bostadsområdet Ruddammen. 1992 byggdes också ett punkthus i kvarteret Blidö 3 i Farsta, och där installerades vägghängda toaletter för första gången. ■

LJUDPROGRAM VINNER PRIS

Våren 1994 var SKBs vd Karin Wiklund den första att motta ett personligt pris från Svenska akustiska sällskapet. SKB hade arbetat aktivt för att förbättra ljudisoleringen i byggnader och inne i lägenheterna. Tvättstugorna skulle inte längre ligga direkt under lägenheterna, ytterväggar förstärktes och väggarna mellan lägenheterna försågs med kraftigare bjälklag och tilläggsisolering mot hissarna.

STOCKHOLM 1995

	703 627 invånare
	171 800 Kr/år medelinkomst
	52 040 kr/år medelhyra 3 rok
	6,30 kr/liter mjölk
	40,40 kr/kg smör
	62,60 kr/kg ost
	129,40 kr/kg nötkött
	76,20 kr/kg kaffe

Kvarteret Mjården på Södermalm.



Kvartersrådsordförande i Vårberg Mikael Hammargård, sophämtare Mats Larsson och miljösamordnare Ylva Sandström informerar om vikten av sopsortering genom SKBs sopskola.



1997 stod Söder torn på Medborgarplatsen klart.

2000-talet Millenium, tvärbana och trängsel

På nyårsafton 1999 samlades 70 000 förväntansfulla nyårsfirare på Skeppsbron i Stockholm. I den iskalla vinternatten såg de ett storstilat fyrverkeri och hörde gruppen Europe framföra The Final Countdown.

Inför millennieskiftet hade SKB, i likhet med andra företag och organisationer, stärkt sin beredskap; många var rädda att hela datasystem skulle sluta fungera. Men nyårsnatten passerade obemärkt förbi och datorerna slogs inte ut.

I början av 2000-talet drabbades världsekonomin åter av en lågkonjunktur. Många företag inom IT-branschen var kraftigt övervärderade. Bubblan sprack och arbetslösheten ökade. Efter några års återhämtning inträffade en större finanskris som betecknas som den värsta sedan den stora depressionen på 1930-talet. Den ekonomiska krisen började på USAs länemarknad till följd av en övervärderad och överbelånad bostadsmarknad. I september 2008 gick en av världens största investmentbanker, Lehman Brothers, omkull. Konkursen orsakade en omedelbar chock bland bankirer och investerare runt om i världen. Den bidrog till att utlösa en rad andra kriser, som eurokrisen. I flera europeiska länder sprack gigantiska fastighetsbubblor och bostads- och fastighetspriserna rasade.

I Stockholm växte befolkningen och mot slutet av decenniet var antalet invånare uppe i 830 000. Trots den stora inflyttningen och babyboomen byggdes få bostäder, framför allt nybyggnationen av hyresrätter var begränsad. Markbrist, långdragna planprocesser, höga byggkostnader och brist på resurser gjorde det svårt att bygga.

Ny lag för kooperativa hyresrätter

Under många decennier hade SKB påtalat behovet av en permanent lagstiftning för den kooperativa hyresrätten för regering och myndigheter. Efter flera års statligt

utredande instiftades lagen om kooperativ hyresrätt den 1 april 2002. Efter 86 år blev kooperativ hyresrätt en egen laglig upplåtelseform.

I augusti 2000 beslöt SKB att höja boin-satsen och bosparsinsatsen för att stärka ekonomin och möjliggöra framtida nyproduktion. 2010 höjdes bospargränsen till 20 000 kronor. I årsberättelsen för 2009 konstateras att den ekonomiska utvecklingen hade medfört att SKBs hyror förblivit oförändrade under sex av de senaste elva åren.

En av de viktigaste frågorna under 2000-talet var att bygga fler bostäder. Under sina första år som vd ägnade Henrik Bromfält en stor del av sin tid åt att uppvakta politiker och tjänstemän både i Stockholm och i grannkommunerna. Till slut fick SKB nya markanvisningar och möjlighet att köpa en äldre fastighet i kvarteret Båggången i Hässelby gård av Svenska Bostäder.

I augusti 2002 påbörjades bygget av 59 lägenheter i Tyresö. Det blev den andra kommunen utanför Stockholms gränser där SKB byggde bostäder. De två största nybyggnadsprojekten blev kvarteren Maltet och Kappseglingen i Hammarby Sjästad, med närmare 340 nya bostäder. I slutet av 2000-talet bedrev SKB projekt om cirka 900 lägenheter, till en byggkostnad av ungefär två miljarder kronor. ■



BÄST I TEST

År 2000 deltog SKB för första gången i hyresgästundersökningen Fastighetsbarometern. Där deltog kommunala och privata bostadsföretag från hela landet. Undersökningens resultat visade att SKBs service fick högsta betyg av hyresmedlemmarna. Regelbundna enkätundersökningar har sedan dess gett samma svar: SKB ligger alltid högst i landet.

STOCKHOLM 2005

	779 729 invånare
	196 100 Kr/år medelinkomst
	57 662 kr/år medelhyra 3 rok
	6,90 kr/liter mjölk
	54 kr/kg smör
	79,30 kr/kg ost
	149 kr/kg nötkött
	65 kr/kg kaffe

Kista Science Tower med sina 34 våningar var vid invigningen 2002 Stockholms högsta skyskrapa. Krisen i IT-branschen gjorde att det var svårt att hyra ut lokalerna.

Kvarteret Kappseglingen i
Hammarby Sjöstad.



2010-talet Citybana, nya Slussen och arenor

2010 blev Stockholm Europas första miljöhuvudstad. Utmärkelsen delades ut av Europeiska kommissionen till den stad som under året varit ett föredöme i miljöfrågor. Städerna bedömdes utifrån klimatförändringar, lokala transporter, grönområden, luftkvalitet, buller, avfall, vatten, avlopp, hållbart utnyttjande av mark, biologisk mångfald och miljöstyrning.

Vid kommunvalet hösten 2014 tog en koalition bestående av Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Vänsterpartiet och Feministiskt initiativ över makten i Stadshuset. En prioriterad fråga var fler bostäder, främst hyresrätter. Alla ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter stoppades. Den nya Stadshusregimen förkunnade också att 40 000 nya bostäder skulle byggas fram till 2020, varav 2 000–3 000 nya allmännyttiga hyresrätter per år.

2009 påbörjades bygget av Citybanan, en sex kilometer lång pendeltågstunnel mellan Stockholms södra och Tomtebodavägen. Två nya stationer till Citybanan byggs vid Stockholms central och Odenplan. De första pendeltågen ska enligt planen börja gå 2017.

Stadens största nybyggnadsområde under decenniet är Norra Djurgårdsstaden. I det tidigare hamn- och industriområdet planeras 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser.

Ett annat uppmärksammat projekt med syfte att sätta Stockholm på kartan är Tele2 Arena. Den invigdes i augusti 2013 och marknadsförs som en av världens mest moderna multiarenor. Året innan öppnade Friends Arena i Solna.

SKB ökar takten

Hösten 2014 gick SKBs vd Henrik Bromfält i pension och den 1 november samma år tillträdde Eva Nordström som ny vd. Vid

årsskiftet 2014–15 hade SKB 85 544 medlemmar och en tredjedel av de köande var under 18 år. Antalet lägenheter uppgick till 7 474.

Styrelsen fattade under 2014 beslutet att höja ambitionen för nyproduktion till 1 000 lägenheter under de kommande fem åren. Under 2013–14 färdigställdes kvarteren Tant Gredelin, med 104 lägenheter, och Tant Brun, med 62 lägenheter, i Annedal i Bromma. På våren blev kvarteret Tältlägret med 102 lägenheter i Fruängen inflyttningsklart.

Under 2014 togs även de första spadtagarna i tre större områden: kvarteret Gräsklipparen i Johannelunds Trädgårdsstad, Muddus i Norra Djurgårdsstaden samt Arrendatorn och Kronogården i Ursvik. Samma år fick SKB markanvisningar i Kista Äng på norra Järvafältet, med byggstart 2017, och på Årstafältet med byggstart 2018.

Under 2015 planerades byggstarten för ytterligare närmare 200 bostäder på Kungsholmen samt i Åkeshov och Abrahamsberg. SKB vann också två markanvisningstävlingar i för SKB nya kommuner – på Värmdö och i området Rudboda på norra Lidingö. Byggstart beräknas till 2016 respektive 2018. ■



SKB SOM BOSTADS- FÖRSÄKRING

I mitten av 2010-talet bodde mindre än tio procent av medlemmarna i föreningen. I en enkät fick köande medlemmar svara på frågor om hur de bodde vid intervju tillfället och sina önskemål om bostad i framtiden. Av svaren framgick att många var med i föreningen som en sorts försäkring för kommande bostadsbehov. Endast tolv procent svarade att de ville ha en lägenhet inom ett år och var femte svarade att de inte vet när de behöver en bostad.

STOCKHOLM 2014

	881 235 invånare
	380 400 kr/år medelinkomst
	82 493 kr/år medelhyra 3 rok
	9,90 kr/liter mjölk
	68 kr/kg smör
	99 kr/kg ost
	99 kr/kg nötkött
	89,60 kr/kg kaffe

Första spadtaget av kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden. Från vänster: Henrik Bromfält (dåvarande vd SKB), Lars Rådth (dåvarande styrelseordförande SKB), Sten Nordin (dåvarande finansborgarråd i Stockholm och ordförande i kommunstyrelsen) samt Gert Wingårdh (vd Wingårdh Arkitektkontor).

På Kista äng planerar SKB bygga 170 lägenheter med byggstart 2017. Bilden är en första skiss på hur kvarteret kan komma att se ut, från Kjellander + Sjöberg Arkitektkontor.



SKBs hus i kvarteret Muddus är helt rött. Allt från fasaderna av glaserat tegel och fönsterkarmarna till entréerna och balkongerna. Bilden är en skiss från Wingårdh Arkitektkontor.



BOSTÄDER, GEMENSKAP OCH KVALITET

SKB 100 år 1916–2016

SKB vill rikta ett stort tack till alla de personer som har gjort denna bok möjlig. Utöver redaktionen (se nedan) har ett stort antal personer varit till ovärderlig hjälp vid bokens tillblivelse. Sammanlagt har nära femtio personer, såväl medlemmar, förtroendevalda och anställda ställt upp för intervjuer. Många har också bidragit med foton, texter och annan värdefull information.

Två böcker har varit synnerligen värdefulla källor vid författandet av bokens kapitel om SKBs tillblivelse och utveckling under de första sju decennierna. Det är jubileumsskriften som SKB gav ut vid sitt 25-årsjubileum 1941, författad av Albert Aronson, då styrelseledamot i SKB som representant från Stockholms fastighetsnämnd. Den andra är SKBs 75-årsbok: Från bostadsnöd till önskehem, Stockholms Kooperativa Bostadsförening 1916–91 författad av Lennart Holm, professor, och Eva Rudberg, docent i arkitekturhistoria vid KTH.

Redaktion

Skribent: Ulrika Sax

Redaktör: Lisa Iverstam

Bild- och redaktionsråd: Ulrika Sax, Leif Burman, Katarina Lindvall, Peter Buchschatz och Magnus Engström

Grafisk design: Peter Buchschatz och Magnus Engström

Premiär för poppis kvarter

Både gatan och huset håller fortfarande på att byggas. Några hyresmedlemmar kikar nyfiket in i sina nya hem för första gången. Några dagar senare ska de flytta in i kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden.

TEXT JENNIE AQUILONIUS FOTO KARIN ALFREDSSON



Ett av husen i Muddus har fått sin karaktäristiska rödglaserade tegelfasad. De två fasaderna till vänster står på tur.

TREÅRIGE ALEXANDER RUSAR över parkettgolvet för att visa sitt nya rum.

– Här ska jag ha min säng, säger han och pekar mot en av de vita väggarna.

Mamma Astrid Lindholm och mormor Gun-Britt Larsson mäter en vägg vid sidan av det hål som väntar på kyl och frys.

– 132 centimeter, sa jag det? undrar Astrid Lindholm och mäter igen.

Familjen är klädd i gula västar och bygghjälm. Utanför fönstret vältrar en cementblandare sin tröga massa runt, runt. Stora delar av kvarteret Muddus byggs fortfarande. Huset är ritat av Wingårdh Arkitektkontor och sticker ut med sitt röda glaserade tegel och oregelbundet placerade balkonger. Det är första gången Astrid Lindholm ser sitt nya hem annat än som ritningar och skisser.

– Vi var här och tittade i somras och då fanns det inget tak, säger hon.

Det var framför allt läget som fick Astrid Lindholm och hennes man att välja Muddus. Norra Djurgårdsstaden ligger nära innerstaden, Kungliga nationalstadsparken och Tyska skolan.

– Och så är hela området klimatsmart byggt, säger Astrid Lindholm.

Rekordsnabb uthyrning

Nere i porten tar uthyraren Birgitta Lundqvist och fastighetsskötaren Tanja Vesterinen emot de som ska titta på sina nya lägenheter. Birgitta Lundqvist berättar att Muddus är ett av de kvarter som SKB hyrt ut snabbast. De 100 lägenheterna tog slut på tolv veckor. Eftersom huset är nybyggt var insatsen högre jämfört med andra SKB-bostäder, och kostnaden för en vanlig trea ligger på knappt 12 000 kronor i månaden.

– Muddus har varit attraktivt med många intressenter, det beror nog på läget och den häftiga arkitekturen. Över 600 medlemmar kunde inte erbjudas någon lägenhet, säger Birgitta Lundqvist.

Ute på gatan jobbar personer i gula västar och vita hjälm för fullt. Projektledaren Ulf Jonsson säger att tvättstugor, trapphus, gatan och det sista finliret i lägenheterna görs klart samtidigt.

– Men de boende ska inte flytta in förrän på



måndag och det är ju flera dagar dit. Sedan blir allt lite provisoriskt när folk flyttar in först i en byggnad med sju trapphus, då får de bo lite som på ett bygge.

Det blänker i den röda fasadens ojämna struktur. Här finns inga vanliga bilparkeringar på gatorna eftersom bilpooler prioriteras. Lägenheterna är försedda med avfallskvarnar, punkthuset med solpaneler och hela kvarteret med sedumtak.

– Växtligheten på taken filtrerar regnvattnet så att det inte rinner rakt ut i dagvattennätet, vilket är bra för miljön. Vi återvinner också värmen genom värmeväxlare, säger Ulf Jonsson.

Rymliga ytor

Trappornas ledstänger utgörs för tillfället av stänger. Det luktar trä och sågspån i uppgången. Hyresmedlemmen Richard Sandström kikar ut genom sitt nya sovrumsfönster.

– Här kommer det att vara en balkong sedan, en sådan där röd, säger han och pekar snett ner till vänster.

Richard Sandström och sambon Malin Jansson

tittar runt i de kala vita rummen som väntar på deras möbler.

– Jackpott! ropar Malin när hon upptäcker att hennes garderob är störst.

Hon är nöjd med resten av tvåan på 83 kvadratmeter också.

– Det är bättre än jag trodde. Jag visste inte att vi skulle hamna så mycket i mitten; huset går ju som ett U och vi får utsikt mot innergården, så det blir väldigt bra. ■

Fakta Muddus

Ritat av: Wingårdh Arkitektkontor.

Antal lägenheter: 100.

Uppkallat efter: Muddus nationalpark som ligger mellan Luleå och Gällivare.

Kvarteret: Lamellhus byggda runt en innergård.

Byggstart: Juni 2014.

Första inflyttning: December 2015.

Högt ställda mål

SKB har som mål att bygga 1000 nya lägenheter den kommande femårsperioden. För tillfället pågår byggandet av tre nya SKB-kvarter med totalt 292 lägenheter, i Norra Djurgårdsstaden, Ursvik i Sundbyberg och på Kungsholmen. Utöver dessa kvarter har SKB flera projekt som påbörjas de kommande fem åren.

TEXT BJÖRN MAGNUSSON

PÅGÅENDE PROJEKT

FULL PRODUKTION I URSVIK

SKBs projekt i den nya stadsdelen Ursvik sträcker sig över två kvarter, som ligger bredvid varandra. Bygget är i full gång med stomkomplettering och inredningsarbeten. De första hyresmedlemmarna flyttar in i april 2016.

I dag bor här omkring 3 000 personer i 1 200 bostäder, men för varje år byggs Ursvik successivt ut för att skapa plats och service åt de 15 000 personer som kommer att bo här om tio år. Det tillkommer ständigt nya bostadskvarter och gatustråk med affärer, caféer och restauranger. Det öppnas förskolor och skolor i rask takt och kollektivtrafiken byggs kontinuerligt ut.

I Ursvik hittar du en närhet till naturen, med Igelbäckens naturreservat och Ursviks motionsgård in på knuten. Området ligger samtidigt nära centrala Sundbyberg, Stockholm och Kista. En mix av småhus och flerbostadshus, egna hem, bostadsrätter, hyresrätter och – inte att förglömma – kooperativa hyresrätter gör Ursvik till ett populärt bostadsområde, inte minst för barnfamiljer.

Kvarteret Kronogården, Ursvik, Sundbyberg.

Antal lägenheter: 148 st.

Planerad inflyttning: april 2016 till februari 2017.

Arkitekt: Ettelva Arkitekter AB.

Totalentreprenör: NCC Construction Sverige AB.

Webbplatser: skb.org och ursvik.se



HÅLLBART BYGGANDE

SKB är med och skapar Norra Djurgårdsstaden, ett av Stockholms stads miljöprofilområden. De övergripande ekologiska målen för området är en klimatanpassad och fossilbränslefri stadsdel.

SKBs lägenheter i kvarteret Muddus hyrdes ut på rekordtid och första inflyttning skedde i december 2015. Entreprenörsarbetena pågår för fullt med fasad- och inredningsarbeten. Kvarteret består av lamellhus i rött glaserat tegel byggda runt en innergård. Husen innehåller även garage, förråd, tvättstuga samt gemensamhets- och fastighetsskötarlokal.

Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Hjorthagen i norr via Ropsten och hamnområdena till Loudden i söder. När allt är klart år 2030 kommer området att innehålla cirka 12 000 bostäder.

Kvarteret Muddus, Norra Djurgårdsstaden.

Antal lägenheter: 100 st.

Inflyttning: De första hyresmedlemmarna flyttade in i december 2015 och inflyttning pågår fram till juli 2016.

Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB.

Totalentreprenör: Einar Mattsson Byggnads AB.

Webbplatser: skb.org och djurgardsstaden.se



BASAREN PÅ HANTVERKARGATAN

SKBs senaste byggprojekt är kvarteret Basaren på Hantverkargatan 71–73 på Kungsholmen. Rivningen av den befintliga byggnaden som inleddes i december 2015 är i skrivande stund i stort sett avslutad. Grundläggning av den nya byggnaden har påbörjats och till årsskiftet kommer stommen att vara färdig. Inflyttning planeras till hösten/vintern 2017.

Byggnaden är ett ljus lamellhus i tegel med rundade gavlar och långsgående balkonger. Från Hantverkargatan räknat har huset fem, sju eller nio våningsplan. Lägenheterna är mellan 32–118 kvadratmeter stora och i bottenvåningen är det kommersiella lokaler.

Kvarteret Basaren, Kungsholmen.

Antal lägenheter: 44 st.

Första inflyttning: hösten/vintern 2017.

Arkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB.

Generalentreprenör: BTH Bygg AB.

Webbplats: skb.org

KOMMANDE PROJEKT

MODELLÖREN, GUSTAVSBERG, VÄRMDÖ

Cirka 100 lägenheter.
Planarbete pågår.
Byggstart planerad till fjärde kvartalet 2016.
Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

LILLSJÖNÄS, ABRAHAMSBERG

Cirka 46 lägenheter.
Detaljplanen har vunnit laga kraft och byggstart planeras till 2017.
Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor.

NOCKEBYSKOGEN, NOCKEBY

Cirka 100 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart 2017.
Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

KISTA ÄNG, KISTA

Cirka 170 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart 2017.
Arkitekt: Kjellander + Sjöberg.

PERSIKAN, BONDEGATAN, SÖDERMALM

Cirka 160 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart 2018.
Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

ÅRSTAFÄLTET, ÅRSTA

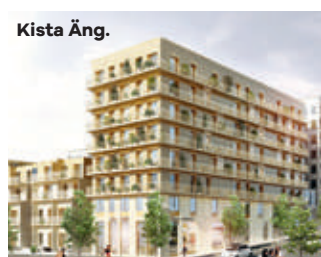
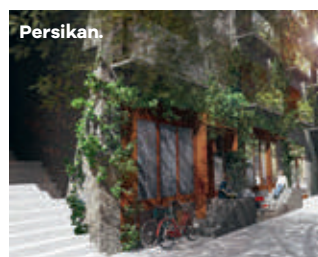
Cirka 106 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart 2018.
Arkitekt: Utopia Arkitekter AB och Bergkrantz Arkitekter AB.

LOJOBACKEN, RUDBODA, LIDINGÖ

Cirka 150 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart 2018.
Arkitekt: ÅWL arkitekter.

HERBARIET, MIDSOMMARKRANSEN

Cirka 125 lägenheter.
Planarbete pågår.
Planerad byggstart 2019.



Debatt, konst och stadsplanering

Stadgeändring, utbyggd tunnelbana, konst och nya bostäder. Det bjöds på både information och diskussion under SKBs fullmäktigedag den 28 november.

TEXT JENNIE AQUILONIUS FOTO KARIN ALFREDSSON



– **TURORDNINGSREGLERNA ÄR CENTRALA** och heliga i SKB. Det har de alltid varit och det ska de fortsätta vara, säger Aud Sjökvist, styrelseledamot i SKB, där hon står på scenen i en av Ingenjörshusets konferenssalor.

SKBs fullmäktigedag har inletts med en extra föreningsstämma för att besluta om tillägg i stadgarna angående överlåtelse av hyresrätt. Enligt stadgarna kan närstående som bor ihop med en hyresmedlem ta över lägenheten vid till exempel skilsmässa. Styrelsen vill skriva in i stadgarna att den som överläter sin bostad också förlorar sin turordning, och därmed inte kan skaffa ytterligare en lägenhet på samma medlemskap.

En av fullmäktigeledamöterna går upp i talarstolen. Han tycker att den medlem som förlorar sin lägenhet i en bodelningstvist inte ska förlora sin turordning.

– Som bostadsmarknaden ser ut i dag innebär det en stor risk att personen hamnar på gatan, säger han.

Nästa person som går upp i talarstolen håller inte med.

– Det skulle öppna för att på papperet driva en fiktiv skilsmässa och på det sättet skaffa sig två bostäder på en köplats, säger han.

Det ekar i salen när ledamöterna röstar ja till styrelsens förslag. (Eftersom stadgeändringar kräver beslut på två stämmor röstades ändringen senare igenom även på en extra föreningsstämma den 15 december.)

En ny vd:s första år

Eva Nordström kommer in på scenen och berättar att hon, under sitt första år som vd för SKB, bland annat har besökt alla kvarter och träffat förvaltare, kvartersråd, fackliga organisationer och anställda.

– SKB har ett gott anseende både internt och externt. När jag blev vd var det många som sa ”Grattis till att få ta hand om guldklimpen SKB”, säger hon.

Eva Nordström berättar att föreningen har växt med 1 000 lägenheter på tio år. Nu satsar styrelsen på 200 nya bostäder om året. De kommande åren är nybyggnationer på gång i bland annat Lillsjönäs, Midsommarkransen och Danvikstull. Hon säger att SKB har resurser att bygga, problemet är att det inte finns någonstans att ställa husen. Det gäller att få fram markanvisningar från kommunen.

– Sedan har vi fått mycket kritik när det gäller ombyggnation. Det är bökigt, bullrigt och dammigt att göra stora ombyggnationer. Men vi måste ändå vara duktiga på att kommunicera var vi ligger i processen, varför det ser ut som det gör och när vi beräknar att ta nästa steg.



SKB-träffar i januari

SKBs representanter för köande och boende har också separata möten och träffar under året.

Köandes förtroendevalda

Den 19 januari samlades fullmäktige och suppleanter för SKBs köande medlemmar till ett av sina två årliga möten. Deltagarna fick lyssna till advokat Blanka Kruljac Rolén från DLA Nordic, som berättade om SKB ur ett föreningsrättsligt perspektiv. SKBs vd Eva Nordström informerade sedan om hur föreningen kommer att hantera inkomna motioner (läs om motioner på sid 48) och avslutade med att berätta om SKBs nyproduktion.

Årliga kvartersrådsträffar

Den 26 och 27 januari genomfördes de årliga kvartersrådsträffarna med representanter för SKBs kvartersråd i södra respektive norra distriktet. SKB får många frågor om förtroendevaldas uppdrag och hade av den anledningen även här bjudit in advokat Blanka Kruljac Rolén. På programmet stod också information om motionshanteringen. Vd Eva Nordström berättade om hur ärenden som medlemmar önskar att föreningsstämman ska ta ställning till kommer att behandlas framöver. Andra ansvariga informerade om SKBs verksamhet för att förhindra otillåtet boende, kvartersrådets ansvar för vårens ordinarie medlemsmöten samt om planerna för SKBs 100-årsjubileum. Kvällen avslutades med en presentation av SKBs nya grafiska profil och webbplats. /MS

Medlemmarnas representanter

SKBs fullmäktige består av representanter för hyresmedlemmarna och för de köande medlemmarna. Fullmäktigeledamöter och -suppleanter väljs på de ordinarie medlemsmötena under våren. Via sina valda fullmäktige kan medlemmarna påverka föreningen.

Förvaltningschefen Claes Göthman berättar att SKB har anställt en förvaltare som även jobbar med otillåtet boende. Arbetet handlar om att upptäcka om någon saknar behov av sin lägenhet eller hyr ut olovligt i andra hand.

Lärorik dag

På eftermiddagen förklarar konstrådgivaren Marianne Jonsson hur SKBs konstverk kommer till. Riggert Anderson, förvaltningschef på Stockholms läns landsting, intar därefter scenen för att berätta om stadens nya tunnelbanelinjer. Huvudstadens befolkning växer med två SL-bussar om dagen och det sker redan i dag en miljon påstigningar varje vardag

Tunnelbaneutbyggnaden kostar nästan 26 miljarder kronor och ska stå klar 2025.

Den nya tunnelbanan kommer bland

annat att koppla ihop Akalla med Barkarbystaden, där en ny stadsdel växer fram. Södermalm får också en ny station, Sofia, som ska ligga på 100 meters djup – 60 meter djupare än dagens lägst belägna station, Östermalms torg.

– Vi kommer att ha hisslösningar för att ta sig upp och ner. Det kanske låter lite ”scary”, men det finns exempel i Europa som funkar bra.

I en av de bakre raderna sitter Marcus Wussow, 23, som är köande suppleant i SKB.

– Jag har lärt mig en del om lagar, organisationen och nybyggnation i dag. Sedan var det spännande att höra om stadgeändringen om att överlåta en lägenhet till en närstående. Det är en stor diskussion, jag vet inte vad jag tycker än, det är svårt att bedöma, säger han. ■

SKB – en förening med engagerade medlemmar

Många motioner, ansvar och befogenhet att fatta beslut samt ärenden som berör både föreningsstämma och styrelse. Det var en del av bakgrunden när styrelsen förändrade formen för motionshanteringen.

TEXT YVONNE LILLIEDAHL **FOTO** KARIN ALFREDSSON

DE SENASTE ÅREN har en stor mängd motioner inkommit och många medlemmar har efterlyst en annan hantering. En del av motionerna har också handlat om sådant som är styrelsens uppdrag.

– Engagerade medlemmar är en förutsättning för vår verksamhet. Samtidigt är det inte möjligt för alla medlemmar att delta i den dagliga skötseln av föreningen. Därför har lagstiftaren fördelat uppgifterna på olika parter i en ekonomisk förening, säger Håkan Rugeland, styrelsens ordförande.

SKB är en ekonomisk förening och har många medlemmar. Verksamheten styrs i grunden av lagstiftningen och stadgarna. I SKB är medlemmarnas styrning av föreningen överlämnad till ett fullmäktige. Fullmäktige väljer varje år i sin tur en styrelse som sedan har ansvar för föreningens organisation och verksamhet. Styrelsen lämnar alltid en verksamhetsberättelse över det gångna årets arbete vilken återfinns i årsredovisningen.

– SKBs medlemmar har möjlighet att skriva motioner till föreningsstämman. Motionerna måste dock handla om frågor som föreningsstämman är satt att besluta om och inte frågor som är styrelsens roll att hantera, fortsätter Håkan. Han avslutar:

– Tidigare år har flera av motionerna berört frågor som är styrelsens uppgift att sköta och inte en fråga för föreningsstämman att besluta om.

Från och med ordinarie föreningsstämma 2016, har styrelsen därför beslutat att behandla motioner och frågor om styrelsens förvaltning av SKB korrekt. I år har det kommit in 20 motioner och 37 frågor som rör styrelsens förvaltning. När det gäller motionerna kommer styrelsen i vanlig ordning att lämna sitt yttrande i motionshäftet. När det kommer till de 37 frågorna, så besvaras de skriftligen av styrelsen i ett separat häfte och kan diskuteras efter avslutad föreningsstämma.

Vill du veta mer om den nya hanteringen av motioner och frågor som rör styrelsens förvaltning av SKB, läs informationen från styrelsen på www.skb.org ■

Motioner till 2016 års föreningsstämma

Inför vårens möten får föreningens förtroendevalda häftena *Motioner* respektive *Frågor om styrelsens förvaltning av SKB*, skickade till sig. Exemplar finns att tillgå vid köandes samt boendes medlemsmöten. De finns även att läsa på www.skb.org och går att beställa genom att skicka ett mejl till skb@skb.org eller ringa växel på 08-704 60 00.

Frågor och svar om SKBs motioner

Varför görs denna förändring?

SKB behöver förtydliga föreningsstämmans och styrelsens olika roller i enlighet med lagen och våra stadgar.

Enligt både lagen för en ekonomisk förening och SKBs stadgar, måste motionshanteringen i grunden skilja på styrelsefrågor och vad föreningsstämman är behörig att besluta om. Frågor som är styrelsens ansvar kan stämman inte fatta beslut om.

Antalet skrivelser till föreningsstämman har ökat under de senaste åren. Det har varit en blandning av ärenden, önskan om upplysningar och frågor. Vissa har berört det som styrelsen är satt att sköta och andra det som föreningsstämman ska besluta om.

Från och med ordinarie föreningsstämma 2016, har styrelsen i enlighet med lag och stadgar därför beslutat att behandla motioner respektive frågor om styrelsens förvaltning av SKB korrekt, det vill säga särskilja dem från varandra.

Vilken uppgift har föreningsstämman, styrelsen och revisorerna?

Enligt lagen är ansvar och uppgifter i en ekonomisk förening fördelade.

Medlemmarnas styrning av en förening kan genom föreningens egna stadgar, överlämnas till ett valt fullmäktige. Det är vanligt i föreningar med många medlemmar och så är även fallet i SKB.

Fullmäktige deltar i den årliga föreningsstämman. Föreningsstämman är SKBs högst beslutande organ och medverkar i styrningen av föreningen genom att ta beslut i ett antal obligatoriska frågor, till exempel val av styrelse och fastställande av årsredovisning. Att sköta den löpande förvaltningen av föreningen genom föreningsstämman skulle bli alltför ineffektivt, det är därför stämman väljer en styrelse. Föreningsstämman beslutar även i övergripande och viktiga frågor som till exempel stadgerevision och ny inriktning för föreningen.

Under året har styrelsen ansvar för föreningens organisation och verksamhet. VD ansvarar sedan för den löpande förvaltningen av föreningen.

De av föreningsstämman valda



revisorerna har att granska styrelsen och förvaltningens verksamhet under året och revisorerna har full insyn. Resultatet av revisorernas granskning redovisas på föreningsstämman och kan läsas i årsredovisningen.

Vad ska en motion handla om för att tas upp på föreningsstämman?

Medlemmarna kan få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma i form av en motion. Med ett "ärende" menas en för föreningen relevant och övergripande fråga. Ärendet måste också avse en fråga som stämman är behörig att fatta beslut i.

Detta kan skilja sig mellan föreningar. Exempel på en motion i en liten förening kan vara ett visst materialval i lägenheter. Det är inte en motion i en stor förening som SKB med nära 8 000 lägenheter och 86 000 medlemmar. Hos SKB faller frågor som dessa inom ramen för verksamheten och den löpande förvaltningen av föreningen, det vill säga det som är styrelsens och VDs uppdrag.

Skulle SKB däremot till exempel vilja starta ungdomsboende, är det en fråga för föreningsstämman och inte styrelsen att fatta beslut om.

Titta i Motionshäftet för 2016 vilka ärenden som i år är motioner.

Hur ska jag kunna bidra och påverka?

Engagerade medlemmar är en förutsättning för SKBs verksamhet. Det är dock inte möjligt att alla medlemmar i en stor förening som SKB med 86 000 medlemmar kan delta i skötseln av föreningens verksamhet. Det finns däremot många olika möjligheter att bidra, både som boende och köande. Ha en dialog med dina förtroendevalda. Till exempel består SKBs fullmäktige av representanter för både hyresmedlemmarna och för de köande medlemmarna.

Genom kvartersråden kan du som boende också påverka boendemiljön i det egna kvarteret. Kvartersråden är kontaktlänk till SKB i löpande förvaltningsärenden och planerat underhåll. ■

SKB en allt viktigare aktör

Bostadsfrågan är ständigt aktuell i ett snabbväxande Stockholm och har under 2015 blivit än mer påtaglig. Vi kan se tillbaka på ett år där SKB har arbetat mycket aktivt med att söka markanvisningar för att kunna bygga mer till våra medlemmar. Samtidigt har SKB under året som gått lagt stor kraft på att de som redan i dag bor i SKB ska känna trygghet och trivsel i sitt boende.



2015 har i stora delar varit ett dramatiskt år, både i omvärlden och i Sverige. Det akuta behovet att bygga mer blir ännu mer tydligt när vi bereder plats för de många människor som har flytt hit. Sverige, och i synnerhet Stockholm, präglades redan innan det senaste årets flyktingströmmar av bostadsbrist. Enligt Boverkets senaste prognos behövs det 700 000 nya bostäder fram till 2025.

Samtidigt har andra världshändelser medfört historiskt låga priser för pengar, vilket innebär extremt låga räntekostnader för SKB. Men det gör också att fler aktörer vänder sig mot bostadsmarknaden för en bättre avkastning. Följden blir fler som slåss om mark att bygga på.

SKB har under året träffat kommunpolitiker i Stockholmsregionen för att berätta om föreningen och vårt behov av byggbar mark. Vi har jobbat mycket aktivt och sökt markanvisningar i många lägen och i många kommuner. Under 2015 har SKB fått en ny markanvisning i Midsommarkransen, kvarteret Herbariet, omfattande 125 lägenheter.

Planprocessen, som är en annan utmaning, tar för lång tid. Det är därför särskilt roligt att vi efter ett decennium av överklaganden nu har börjat byggandet av kvarteret Basaren på Kungsholmen. Planeringen för byggstart av Lillsjönäs i Bromma, Kista äng och Modellören i Gustavsberg pågår också för fullt.

Under året har 111 medlemmar flyttat in i kvarteret Gräsklipparen i Hässelby. Inflyttning har även påbörjats i kvarteret Muddus 100 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Byggnationen är igång och uthyrningen är också påbörjad i kvarteret Kronogården i Ursvik med 148 lägenheter. I både kvarteret Gräsklipparen och Kronogården har även medlemmar med kort turordning skrivit kontrakt, vilket visar att det går att få en lägenhet i SKB utan att behöva köa i decennier.

Medlemsantalet i SKB fortsätter att öka, vilket är en god signal på att föreningen upplevs som relevant. Det är också ett tecken på bostadskrisens Stockholm.

SKB växer nu med cirka 120 lägenheter per år och den framtida ambitionen är en volym på 200 lägenheter per år. Genom ett strukturerat och ambitiöst underhållsarbete strävar SKB att behålla den höga kvalitet vi har i fastigheterna. För att klara dessa två utmaningar, utan att belåningsgraden ökar, måste SKB ha en fortsatt god resultatnivå. Samtidigt behöver vi ta höjd för att möta de ränteuppgångar som förväntas komma. Hyreshöjningen inför 2016 landade därför på 1,25 procent i genomsnitt för hela beståndet.



Under 2015 redovisades en utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning och i underlaget finns en jämförelse mellan SKB och andra fastighetsbolags hyreshöjningar under de senaste fem, tio och femton åren. För alla perioder var SKBs hyreshöjningar lägre.

Ett kvitto på att SKB har en god ekonomi är det fortsatt höga kreditbetyget från Standard & Poor's.

Vi fortsätter att få utmärkelser för vår förvaltning. Under 2015 vann SKB både Aktivbos pris Kundkristallen för bästa serviceindex och Business Arenas pris Branschindex Bostäder. Den senare för femte året i rad! SKB har också höjt sitt "Nöjd medarbetarindex" från 70 till 74, vilket är ett mycket högt betyg.

SKB är välskött, vinner priser och har långsiktigt god ekonomi tack vare allt det engagemang som finns hos enskilda medlemmar, i kvartersråd, bland förtroendevalda och hos SKBs medarbetare. Ett stort tack till er alla!

År 2016 fyller SKB 100 år. Föreningens historia inleddes den 21 juni 1916 då 80 personer samlades för att starta Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Medlemsantalet var då 206 personer. 1917 stod det första kvarteret klart, Motorn i Vasastaden. Snart 100 år senare har SKB 86 000 medlemmar, 7 765 lägenheter och 133 anställda. Under 2016 firar vi givetvis 100-årsjubileet med flera jubileumsaktiviteter. Håll utkik i vår medlemstidning Vi i SKB och på vår webbplats skb.org!

Håkan Rugeland
Ordförande

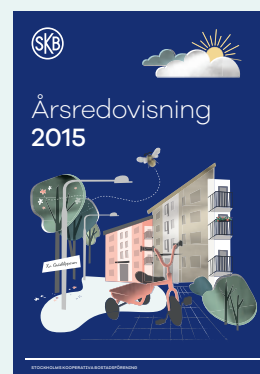
Eva Nordström
Verkställande direktör

ÅR 2015 I KORTHET

- Nettoomsättning 683 mkr, resultat 68 mkr och balansomslutning 5 730 mkr.
- Höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,7 procent.
- Påbörjat stambyte, fasadrenovering med mera i kvarteren Fårholmen och Bredholmen i Vårberg.
- Färdigställande av och inflyttning i kvarteren Gräsklipparen-Kantskäraren (111 lägenheter) i Hässelby. Första delen klar i kvarteret Muddus, där inflyttning har skett i två trapphus (24 av totalt 100 lägenheter).
- Påbörjad rivning av nuvarande kontorsfastighet i kvarteret Basaren på Kungsholmen.
- Vinnare för femte året i rad av utmärkelsen Branschindex Bostäder för högsta förvaltningskvalitet.
- Ny grafisk profil klar, inklusive ny logotyp och omgjord grafisk form för medlemstidningen Vi i SKB.
- Ny webbplats klar (lanserades 12 januari 2016).

SKBs ÅRSREDOVISNING 2015

På kommande sidor följer en förkortad version av SKBs årsredovisning 2015. (Siffror inom parentes avser föregående år.)



Läs hela årsredovisningen

Du kan läsa den fullständiga årsredovisningen på SKBs webbplats under rubriken Om oss/Verksamheten. Årsredovisningen kan även beställas från SKB.
Tel: 08 704 60 00
E-post: skb@skb.org

Årsredovisning 2015

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Stockholms Kooperativa bostadsförening, SKB, har funnits sedan 1916 och är en kooperativ hyresrättsförening vars verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna. Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Föreningen äger och förvaltar 7 765 lägenheter i färdigställda fastigheter per den 31 december 2015. Dessutom har inflyttning skett i 24 lägenheter i pågående projekt under slutet av året. Lägenheterna upplåts med en specialform av hyresrätt som kallas kooperativ hyresrätt. För att hyra en lägenhet hos SKB ska en insats/deposition erläggas, som återbetalas vid avflyttning. Förmedling av lägenheterna sker enligt turordningsprincipen.

Medlemsutveckling

Antalet medlemmar uppgick till 85 922 (84 544) vid årets slut. Antalet nytillkomna medlemmar uppgick till 2 717 (2 146) och 1 339 (1 349) utträden registrerades i föreningen, vilket innebär en ökning med sammanlagt 1 378 (797) personer. Vid utgången av 2015 hade SKB 78 258 (77 007) köande medlemmar.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 593 218 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 545 804 kvadratmeter bostäder och 47 414 kvadratmeter lokaler.

Kvadratmetytan för lokaler har sjunkit, vilket beror på att rivning påbörjats av kvarteret Basaren där föreningen tidigare hade 2 325 kvm lokaler. Denna fastighet ska ersättas med ett nytt hus med både bostäder och lokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms stad, totalt 7 364 lägenheter i färdigställda fastigheter samt 24 lägenheter i det pågående projektet i Norra Djurgårdsstaden. I Botkyrka har SKB en fastighet med 153 lägenheter, i Tyresö en fastighet med 59 lägenheter, i Solna har föreningen 70 lägenheter och i Täby 69 lägenheter. I Sundbyberg har SKB en fastighet med 50 lägenheter, och i denna kommun pågår också byggnation av ytterligare 148 lägenheter i området Ursvik.

Uthyrningsverksamheten

Under 2015 har uthyrning skett av samtliga 111 lägenheter i de nyproducerade kvarteren Gräsklipparen-Kantskäraren i Hässelby. Dock sker inflyttning i några av dessa lägenheter först i början av 2016. I kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden påbörjades inflyttning i de första färdigställda 24 lägenheterna i december. Samtliga lägenheter som är under produktion i den fastigheten är uthyrda 2015, men inflyttning sker under våren 2016. Under året var det 984 lägenheter som bytte hyresmedlem vilket är en omflyttning på 13 (13) procent.

Den 31 december 2015 var 116 (155) lägenheter uthyrda i andra hand. Vid samma tillfälle var 47 (60)

lägenheter outhyrda och 31 lägenheter var uthyrda på korttidskontrakt för att kunna användas för evakueringar vid pågående stambytesprojekt. 59 (57) lägenheter var uthyrda till icke medlemmar, till största delen boende i pensionärlägenheter och gruppboende.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgår till 1 440 (1 438). Av dessa var 59 (57) outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgår till 1 932 (1 931), varav 177 (215) var outhyrda vid årsskiftet. Merparten av dessa finns i förortsområdena.

De kommersiella lokalerna utgör 29 674 (31 038) kvadratmeter och ger cirka 34 (36) mkr i intäkt. Den genomsnittliga hyran är 1 152 (1 161) kronor per kvadratmeter och år. Vid årsskiftet var 5 (6) kontorslokaler outhyrda varav 2 är outhyrda från och med april 2016. Uthyrningsgraden låg på 96 (97) procent.

Förvaltning

Skötseln av SKBs kvarter utförs huvudsakligen av egen personal på plats i kvarteren. I slutet av året var det 64 (58) fastighetsskötare som arbetade med den dagliga skötseln av fastigheterna och områdena. Ökningen beror på dels på fler fastigheter men även på vakanser 2014.

Antalet boserviceområden har utökats från sex till sju stycken med anledning av att antalet fastigheter hela tiden ökar. Det är norr om Slussen som en omfördelning har skett, från tre områden till fyra.

På AktivBos årliga prisutdelning Benchmark Event i februari vann SKB pris för högsta Serviceindex 2014 i storlekssklassen 3 000–8 999 lägenheter. Under 2015 deltog SKB även i en rikstäckande mindre hyresgästenkät, kallad Branschindex Bostäder. SKB fick första pris i sin storlekssklass för femte året i rad.

Förvaltningsavdelningen har tagit över arbetet med att stävja otillåtet boende i föreningens fastigheter från uthyrningsavdelningen. Arbetet innebär att säkerställa att SKBs lägenheter bebos av föreningens medlemmar som har stått i kö och som har behov av lägenheterna.

Fullmäktige och föreningsstämmor

Under 2015 har SKBs fullmäktige bestått av 71 (69) ordinarie ledamöter för de boende medlemmarna och 46 (45) ledamöter för de köande medlemmarna (enligt stadgarna får högst 40 procent av fullmäktige utgöras av köande ledamöter).

2015 års ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj. Föreningsstämman behandlade bland annat 77 motioner från medlemmar. Årsavgiften beslöt man vara oförändrad: 250 kronor för huvudmedlemskap och 125 kronor för så kallat ungdomsmedlemskap (gäller till och med kalenderåret då medlemmen fyller 18 år).

Med anledning av att styrelsen påkallade ett förslag till stadgeändring under hösten hölls tre extra föreningsstämmor. Vid den första, som hölls 28 oktober, beslutades att återremittera styrelsens förslag. Det reviderade förslaget till stadgeändring som styrelsen lade inför stämman den

28 november bifölls, liksom även på den tredje extrastämman den 15 december.

Personal

Inom SKB fanns vid årets slut 133 (129) anställda, varav 41 (40) kvinnor och 92 (89) män. Personalomsättningen uppgick under 2015 till 8,4 procent, jämfört med 4,7 procent året innan. Ökningen 2015 beror till stor del på fler pensionsavgångar än året innan. Medellåldern är strax under 50 (49) år, och den genomsnittliga anställningstiden bland SKBs medarbetare är drygt 11 (11) år. Under 2015 genomfördes en medarbetarenkät där SKB fick ett NMI på 74, att jämföra med 2013 då resultatet blev 70.

Ny- och ombyggnadsverksamhet

SKB har under den senaste tioårsperioden haft som mål att producera i snitt 100 nya lägenheter per år. Sedan 2014 har målet höjts och innebär att föreningen senast år 2019 ska producera i snitt 200 nya lägenheter per år. Målet kan bli svårt att nå snabbt, då bostadsplanering tar lång tid och mark är svårt att få tag på i stockholmsregionen. Under 2015 har 111 lägenheter färdigställts och blivit inflyttade i kvarteren Gräsklipparen Kantskäraren. Samtidigt pågick byggnation av 100 lägenheter i kvarteret Muddus och i december kunde de två första trapphusen tas i bruk. Fastigheten blir helt färdigställd och inflyttad under första halvåret 2016. Även produktion av 148 lägenheter i Ursvik har påbörjats och där sker inflyttning under 2016 fram till början av 2017. I december påbörjades rivningen av SKBs fastighet i kvarteret Basaren efter många års projektering och omritningar. Själva byggnationen påbörjas våren 2016 och 44 lägenheter väntas bli klara till hösten/vintern 2017.

Under året har ett nytt stambytesprojekt startats upp i kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg, där nu avloppsstammar ska bytas samt fasadarbeten och byte av värmesystem ske.

Miljö

Sedan 2010 arbetar SKB med femåriga miljömål, ettåriga delmål och miljöaktivitetsplaner för att säkerställa kontinuiteten i miljöarbetet. Föreningen är också ansluten till SABOs Skåneinitiativ vars målsättning är att minska energianvändningen i bostadssektorn med 20 procent från basåret 2007 till år 2016. Enligt senaste avstämningen beräknas SKB klara målet.

SKB arbetar kontinuerligt med att sänka energianvändningen. Ett exempel är att SKB i samband med stamreoveringar eller fasadreoveringar oftast genomför en tilläggsisolering och/eller fönsterreovering för att höja energieffektiviteten. SKB bedriver även ett strukturerat arbete med åtgärder gällande ventilation, värmepumpar, belysning och vattenbesparande åtgärder i badrum och tvättstugor, för att spara energi och vatten. Vid nyproduktion projekteras husen för en energiförbrukning om maximalt 55 kWh/kvm A-temp (husets totala uppvärmda golvarea) för värme, varmvatten och fastighetsel. Detta har varit SKBs energimål för nyproduktion sedan det första lågenergiprojektet genomfördes i kvarteret Muraren i Täby år 2011.

Ekonomi

SKBs ekonomi är fortsatt god. Resultatet för 2015 uppgick

till 66,1 (75,8) mkr vilket är en minskning jämfört med föregående år. Nettoomsättningen var 682,7 (657,6) mkr och balansomslutningen per 2015-12-31 uppgick till 5 728,5 (5 405,5) mkr. Driftnettet var 318,7 (322,6) mkr, vilket motsvarar en direktavkastning på 6,5 (7,2) procent mot bokfört värde. Motsvarande siffra mot marknadsvärde var 2,0 (2,2) procent. SKB hade ett resultat före finansiella poster på 140,0 (156,5) mkr och en avkastning på totalt kapital på 2,5 (3,0) procent. De finansiella kostnaderna uppgick till 74,3 (81,2) mkr och avskrivningarna uppgick till 132,7 (126,5) mkr varav fastighetsavskrivningarna var 127,8 (121,9) mkr. Den synliga soliditeten har ökat jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 43 (42) procent.

Intäkter

Hyesintäkterna 2015 hamnade på 659,2 (634,5) mkr, vilket är 24,7 högre än föregående år. Det är dels de nytillkomna fastigheterna som bidragit till ökningen, dels den generella hyreshöjningen om 1,7 procent från 1 januari, men även hyreshöjande åtgärder som exempelvis stambyten eller balkongkompletteringar. Lokalhyrorna har dock sjunkit mellan åren med cirka 2 mkr vilket framförallt beror på rivningen av kontorsfastigheten i kvarteret Basaren. Övriga intäkter uppgick till 23,5 (23,1) mkr, som till största delen består av årsavgifter om 17,7 (17,4) mkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick totalt till 258,6 (236,9) mkr varav de största posterna utgörs av taxebundna kostnader 104,6 (104,5) mkr, fastighetsskötsel 58,4 (56,9) mkr och reparationer samt övrig drift på 32,5 (33,5) mkr respektive 32,9 (13,8) mkr. Precis som år 2014 har ett snöfattigt och varmt år inneburit lägre driftkostnader än normalt. Den enskilt största posten ingår i taxebundna kostnader och utgörs av värmekostnader. Den uppgick 2015 till 63,2 (65,0) mkr. Både 2015 och året innan var cirka 15 procent varmare än ett statistiskt normalår. Fortsatt arbete med tilläggsisolering och effektivare värmesystem gör att kostnadsposten sjunker trots nytillkomna fastigheter och mer kvadratmeteryta att värma. Under 2015 togs kostnader för tidigare projekteringar i kvarteret Basaren som inte avser det hus som nu ska byggas, vilket utgör en stor del av skillnaden mellan åren inom posten övrig drift.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består dels av planerat underhåll av mindre karaktär, till exempel ommålning eller mindre underhållsåtgärder, dels det lägenhetsunderhåll som medlemmarna själva styr över. Det utgörs också utav lokalunderhåll och löpande underhåll samt kostnader för egen personal som jobbar med underhållet. Det planerade underhållet som direktkostnadsfördes var 22,9 (16,8) mkr. Skillnaderna kan vara stora mellan åren då det som direktkostnadsförs endast är en del av det totala underhållet. Resterande underhåll aktiveras och bokförs mot fastigheten som en värdehöjning på komponentnivå. Lägenhetsunderhållet var 14,3 (12,6) mkr och underhåll av löpande karaktär summerade till 16,9 (19,2).

Tomträttsavgälder, fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kostnaden för tomträttsavgälderna uppgick under 2015 till 35,2 (33,8) mkr. Villkorsändringar av befintliga tomt-

rättsavtal förklarar kostnadsökningen jämfört med föregående år. Fastighetsavgiften/-skatten blev 13,3 (13,4) mkr. Fastighetsavgiften per lägenhet ökade mellan åren med 26 kronor/lägenhet och år till 1 243 kr år 2015. Trots att avgiften höjdes och SKB fick fler fastigheter så sjönk kostnadsposten totalt något, vilket förklaras av att fastighetsskatten på lokalerna i kvarteret Basaren utgick då den nu klassificeras som en projektfastighet kopplad till bostäder.

Fastighetsavskrivningar

Under 2014 infördes komponentredovisning där byggnader indelas i olika komponenter med olika avskrivningstider. Denna förändring har inneburit att avskrivningsprocenten har ökat jämfört med tidigare då fastighetsavskrivningarna i genomsnitt uppgick till 1,5 procent av anskaffningsvärdet. Under 2015 uppgick avskrivningsprocenten i genomsnitt till 2,3 (2,3) procent. Totalt uppgick fastighetsavskrivningar till 127,8 (121,9) mkr under 2015. Ökningen beror huvudsakligen på att nya fastigheter har färdigställts, samt att enskilda komponentbyten har genomförts i befintliga fastigheter.

Central administration

Central administration omfattar all administration som inte direkt går att koppla mot fastigheterna som till exempel ekonomifunktion, IT, medlemservice, personalavdelningen, kommunikation och vd-stab. Kostnaderna uppgick totalt till 50,9 (44,2) mkr. Ökningen beror på ökat behov av uppgraderingar inom IT-området för att säkra driftsäkerhet och för en ökad standardisering. Under året har även SKBs webbplats byggts om på en modernare plattform och en ny grafisk profil har tagits fram.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter – huvudsakligen bestående av ränteintäkter från utställda anslutningslån, utdelningar samt påminnelseavgifter – uppgick till 0,4 (0,6) mkr.

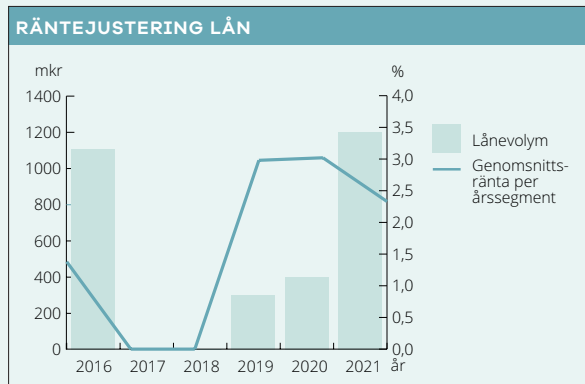
Räntekostnader har en betydande påverkan på SKBs resultaträkning. Under 2015 uppgick dessa till 73,6 (80,6) mkr, vilket är 7,0 mkr lägre än föregående år. SKBs genomsnittsränta har successivt sjunkit under året vilket förklarar varför räntekostnaderna på SKBs fastighetskrediter sammantaget har sjunkit trots en ökad lånevolyum om 120 mkr under året. SKB har vidhållit en relativt stor andel marknadsupplåning i skuldportföljen, vilket också förklarar kostnadsminskningen. Inga räntor för medlemsinlåningen utgick under 2015 vilket var detsamma som för 2014.

Övriga finansiella kostnader uppgick till 0,6 (0,6) mkr. Merparten bestod av olika typer av finansiella arvoden samt ratingkostnader.

SKBs finansiella kostnader uppgick till 10,9 (12,3) procent av nettoomsättningen, medan de finansiella intäkterna uppgick till 0,1 (0,1) procent. Den justerade räntetäckningsgraden har förbättrats under året och uppgick till 3,7 (3,5) ggr.

Investeringar

Under 2015 uppgick de totala investeringarna till 475,3 (432,1) mkr, varav fastigheter stod för 472,7 (428,7) mkr och arbetsmaskiner, inventarier, IT-utrustning och fordon stod för de resterande 2,6 (3,4) mkr.



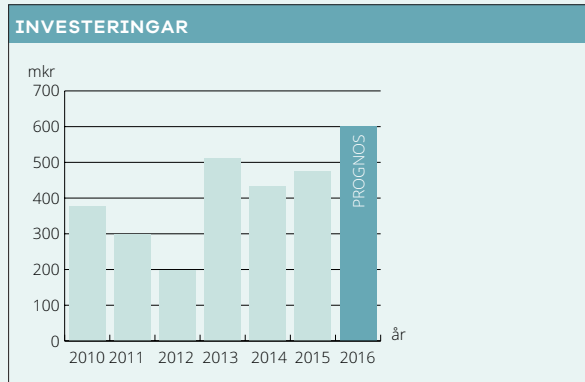
Större investeringar har gjorts i följande nyproduktions-/ombyggnadsprojekt:

- Arrendatorn/Kronogården (Ursvik) – 149,1 mkr
- Muddus (Norra Djurgårdsstaden) – 180,6 mkr
- Gräsklipparen/Kantskäraren (Hässelby) – 74,4 mkr
- Stambytesprojekt – 17,3 mkr
- Övriga underhållsinvesteringar – 43,4 mkr

Under året har de sista inflyttningarna genomförts i det nyproducerade kvarteret Gräsklipparen i Hässelby och inflyttningar har påbörjats i kvarteret Muddus (beräknas vara slutförda under första halvåret 2016). Ytterligare några nyproduktionsprojekt pågår, däribland kvarteren Arrendatorn-Kronogården i Ursvik samt rivningen av kvarteret Basaren på Kungsholmen som ska konverteras från en kommersiell fastighet till en bostadsfastighet.

I det äldre fastighetsbeståndet har stamrenoveringsprojektet i kvarteret Kampementsbacken avslutats och ett nytt stambytesprojekt har startats i Vårberg (kvarteren Fårholmen och Bredholmen).

Den stora investeringsvolymen under senare år har finansierats genom överskott i den löpande verksamheten, tillkommande insatskapital samt extern upplåning.



Skuldportfölj

SKBs låneskuld inklusive utnyttjade kontokrediter uppgick vid årsskiftet 2015/2016 till 3 008,3 mkr, en ökning med 119,9 mkr under året. Antalet banklån uppgick till åtta stycken fördelade på tre kreditgivare. Utöver dessa kan sju utestående emissioner av företagscertifikat (totalt 675 mkr) och nio utestående emissioner av obligationer (totalt 1 550 mkr) tilläggas. Samtliga lån/emissioner är upphandlade i svenska kronor och räntebindningen hanteras med

hjälp av ränteswappar. Volymen ränteswappar har minskat med 100 mkr jämfört med föregående år och uppgick nominellt till 1,9 miljarder vid årets slut. Dessa marknadsvärderades till -151,5 (-189,1) mkr per 31 december 2015.

Enligt SKBs finanspolicy ska den genomsnittliga vägda återbetalningstiden av SKBs krediter (med beaktande av kreditlöften) ligga på mellan två och fem år. För skuldportföljen var återbetalningstiden vid årets slut 30 (34) månader. Beträffande räntejustering stadgar finanspolicyen att maximalt 40 procent av låneskulden får räntejusteras det närmaste året. Vid årets slut var andelen av SKBs krediter som räntejusteras inom 12 månader 37 (31) procent eller 1 108 mkr. Samma andel av portföljen var vid årsskiftet exponerad mot den korta ränteutvecklingen. Under året har den genomsnittliga räntebindningstiden minskat till 43 (44) månader. Räntekänsligheten, uttryckt som en procentenhets förändring av den genomsnittliga räntenivån, påverkar räntekostnaderna +/-10,9 mkr (avser räntejusteringar som sker 2016). Genomsnittsräntan i portföljen var vid årets slut 2,00 (2,31) procent exklusive beaktande av kreditlöften. Motsvarande genomsnittsränta inklusive kreditlöften var 2,14 (2,50) procent.

74 (73) procent av SKBs skuldportfölj utgjordes vid årets slut av marknadsupplåning, det vill säga upplåning via företagscertifikat och obligationer, där motparten utgörs av fonder, försäkringsbolag, stiftelser med flera. Upplåning via företagscertifikat och obligationer är två relativt nya upplåningsformer för SKB, som påbörjades under 2012 och 2013. Dessa nya former av upplåning ligger i linje med SKBs finansiella strategi att finansiering ska ske från olika källor.

Resterande del av finansieringen utgörs av lån som förmedlats av banker.

Under våren 2015 har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's haft en genomgång av SKB för att bedöma kreditvärdigheten. SKB erhöll ett oförändrat kreditbetyg, nämligen:

- AA- med stabil utsikt (lång sikt)
- A-1+ och K-1 (kort sikt)

Kreditbetyget har tydliggjort SKBs starka finansiella position vilket också bidragit till en mer effektiv upplåning under året.

För att säkerställa att finansiering alltid finns tillgänglig har kreditlöften om 1 250 (1 500) mkr tecknats. Dessa ska täcka SKBs kortfristiga refinansieringsbehov, det vill säga obligations- och banklån som ska slutbetalas inom tolv månader samt utestående emissionsvolym vad gäller företagscertifikat. Utöver detta har konto-/checkräkningskrediter tecknats om 300 (400) mkr för att täcka nyupplåningsbehovet för investeringar i nyproduktion, ombyggnationer etc.

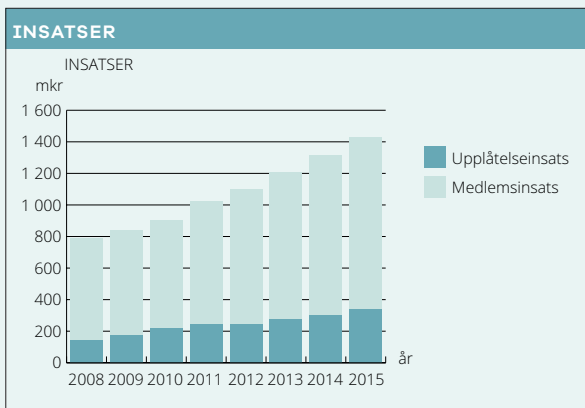
Säkerheter

Skuldportföljen har till 41 (60) procent säkerheter i form av pantbrev (direkt eller indirekt via kreditlöften för företagscertifikatsprogrammet). Inga nya pantbrev har tagits ut under 2015. I det publika arkivet hos Lantmäteriet återfanns vid årsskiftet 2015/2016 obelånade pantbrev om drygt 552 (380) mkr. 7 (7) procent, eller 196 (196) mkr, har lånats mot kommunal borgen. Stockholms stads borgen-såtagande löper fram till år 2037, men avvecklas successivt. Borgensåtagandet avser SKBs fastighetsbestånd inom Stockholms stad. Resterande del, omkring 52 (33) procent, bestod av icke säkerställda obligationer.



Insatskapitalet

Insatser är en stor och viktig del av SKBs finansiering. Medlemmarnas totala insatskapital uppgick vid årets slut till 1 427,7 (1 314,1) mkr, en ökning med 113,6 (105,4) mkr. Antalet medlemmar har ökat netto med 1 378 (797) personer under 2015. Omläggningen av insatssystemet under 2011 har inneburit att de årliga inbetalningarna av medlemsinsatser är på en stabil nivå, som uppgick till 76,8 (76,3) mkr under året. Upplåtelseinsatserna ökade med 36,7 (29,1) mkr där huvuddelen härrör från nyinflyttningar i kvarteren Gräsklipparen och Muddus. En mindre del avser upplåtelseinsatser som genererats genom omflyttningar i det befintliga beståndet. De som under året flyttade in i en lägenhet byggd före år 2000 betalade en upplåtelseinsats på 540 (540) kronor per kvadratmeter. De fastigheter som byggts från år 2000 har upplåtelseinsatser på maximalt 10 procent av produktionskostnaden. Det totala insatskapitalet fördelar sig mellan boende och köande med 460,2 (422,4) mkr respektive 967,5 (891,7) mkr. 11,9 (12,3) mkr av de köandes insatser avser utträdade medlemmars insatser som är utbetalda i förskott i form av utträdeslån.



Likviditet och placeringar

SKBs kassaflöde under 2015 var -21,3 (-6,5) mkr där likvida medel uppgick till cirka 32 (53,1) mkr vid årets slut.

Inga placeringar fanns vid årets slut. Enligt SKBs finanspolicy ska eventuell överskottslikviditet, efter beaktande av framtida rörelsebehov och reserv för oförutsedda händelser, huvudsakligen användas till amortering av SKBs lån.

UTBLICK 2016

- Generell höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,25 procent.
- Den totala investeringsvolymen uppskattas till cirka 600 mkr (med anledning av fortsatta investeringar i nya och befintliga fastigheter).
- Det externa finansieringsbehovet uppskattas till cirka 225–275 mkr.
- Nya 1-åriga kreditfaciliteter har förhandlats fram, omfattande totalt 300 mkr.
- En ökad upplåningsvolym men lägre räntenivåer innebär sammantaget att totala räntekostnader förväntas ligga ungefär i nivå med utfallet för 2015.
- Budgeterat resultat för 2016 överstiger 2015 års utfall med knappt 11 mkr.

SKBs STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Håkan Rugeland, ordförande
 Björn Lindstaf
 Linda Kynning
 Johan Ödmark, vice ordförande
 Agneta Persson
 Sune Halvarsson
 Aud Sjökvist
 Eva Nordström, vd
 Mats Blomberg, personalrep. Fastighetsanställdas förbund
 Birgitta Lundqvist, personalrep. Unionen

Suppleanter

Mona Finnström
 Anders Widerberg
 Bo Tjörnå
 Lars Radesäter, personalrep. Ledarna
 Eva Westman, personalrep. Fastighetsanställdas förbund

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Aktivera – kostnadsföra

Att en utgift aktiveras innebär att den bokförs på balansräkningens tillgångssida eftersom den bedöms ha ett värde under framtida räkenskapsår. Ett exempel är ny-, till- och ombyggnationer men även underhållsåtgärder som bedöms väsentligt förbättra en eller flera komponenter i en fastighet jämfört med före åtgärden. En utgift som ska kostnadsföras bokförs på resultaträkningen eftersom den inte har något varaktigt värde. Exempel på fastighetsåtgärder som kostnadsförs är reparationsåtgärder och enklare underhåll.

Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till max 25 000 kronor varav 20 000 kronor är ett obligatoriskt bosparande (1 000 kronor/år). När utdelning sker sparas även dessa som medlemsinsats upp till ytterligare 5 000 kronor.

Upplåtelseinsats

För att få flytta in i en SKB-lägenhet måste en upplåtelseinsats betalas. För de som 2015 flyttade in i en lägenhet producerad före år 2000 uppgick upplåtelseinsatsen till 540 kr/kvm. I lägenheter byggda från och med år 2000 får upplåtelseinsatsen uppgå till max 10 procent av produktionskostnaden. Upplåtelseinsatsen 2015 för en lägenhet i nybyggda kvarteret Gräsklipparen var 2 800 kr/kvm och för en lägenhet i kvarteret Muddus var upplåtelseinsatsen 3 500 kr/kvm.

Reservfond

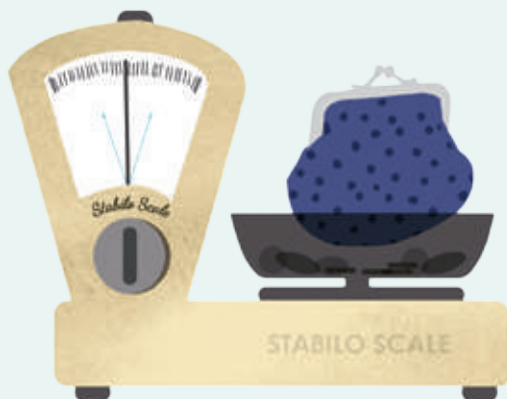
Enligt lag måste minst 5 procent av årsvinsten avsättas till reservfond. Kapital i reservfond får inte utdelas.

Ränteswap

Ett finansiellt instrument som innebär att avtal ingås med en bank om ett "byte" av räntebetalningar, som baseras på ett fiktivt kapitalbelopp. Med hjälp av ränteswappar kan låneportföljens räntebindning ändras utan att övriga villkor för lånen behöver förändras. Marknadsvärdering av ränteswappar görs exempelvis vid årsskiftet för att se hur stor kostnaden/intäkten blir för SKB om samtliga ingångna avtal skulle avslutas vid denna tidpunkt.

Vinstutdelning (insatsränta)

Innan bosparandet omvandlades från lån till insatskapital (före år 2000) så kallades detta insatsränta. I praktiken utgörs utdelningen även nu av en ränta på medlemsinsatsen. SKBs utdelning får maximalt uppgå till Riksbankens referensränta minus tre procentenheter. Då referensräntan 2015 låg på 0 procent, kan ingen utdelning ske för 2015.



RESULTAT OCH BALANSRÄKNING	2015	2014
RESULTATRÄKNING, TKR		
Hysesintäkter	659 162	634 510
Övriga intäkter	23 540	23 135
Nettoomsättning	682 702	657 645
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-258 644	-236 917
Underhållskostnader	-56 846	-51 020
Tomträttsavgälder	-35 189	-33 760
Fastighetsavgift/-skatt	-13 325	-13 369
Summa fastighetskostnader	-364 004	-335 066
Driftnetto	318 698	322 579
Fastighetsavskrivningar	-127 778	-121 898
Bruttoresultat	190 921	200 681
Central administration och medlemservice	-50 878	-44 220
Rörelseresultat	140 043	156 460
Ränteintäkter och liknande resultatposter	380	551
Räntekostnader och liknande resultatposter	-74 293	-81 177
Årets resultat	66 130	75 835
BALANSRÄKNING, TKR		
Anläggningstillgångar	5 654 008	5 313 668
Omsättningstillgångar	74 529	91 822
Summa tillgångar	5 728 537	5 405 490
Eget kapital	2 450 848	2 271 157
Medlemmars medel	71 835	73 998
Långfristiga skulder	1 835 067	1 498 231
Kortfristiga skulder	1 370 787	1 562 104
Summa skulder och eget kapital	5 728 537	5 405 490
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Yta bostäder per 31 december, kvm *)	545 804	538 159
Yta lokaler per 31 december, kvm *) **)	47 414	48 464
Färdigställda fastigheters bokförda värde, tkr	5 032 601	4 753 527
Färdigställda fastigheters marknadsvärde, tkr	16 193 081	12 960 722
Fastighetslån inkl utnyttjade kontokrediter, tkr	3 008 297	2 888 420
Avskrivningar totalt, tkr	132 695	126 525

*) Ytorna avser helt färdigställda fastigheter, dvs kv Muddus är ej medräknad.

**) Minskning av lokalyta 2014–2015 beror på att rivning påbörjats av kv Basaren.

NYCKELTAL	2015	2014
LÖNSAMHET		
1a Fastigheternas direktavkastning (bokfört värde), %	6,5	7,2
1b Fastigheternas direktavkastning (marknadsvärde), %	2,0	2,5
2 Avkastning på totalt kapital, %	2,5	3,0
3 Avkastning på eget kapital, %	2,8	3,5
KAPITAL, FINANSIERING OCH INVESTERING		
4 Soliditet, %	42,8	42,0
5 Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden, % Investeringar, mkr	53,8 475	55,0 432
RISKBEDÖMNING		
6 Justerad räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5
FÖRVALTNING		
7 Ekonomisk vakansgrad bostäder, %	0,2	0,2
8 Ekonomisk vakansgrad lokaler, %	8,8	5,1
9 Hyra bostäder kr/kvm	1 131	1 100
10 Driftkostnader, kr/kvm	436	404
10 Underhållskostnader, kr/kvm	96	87
10 Driftkostnader samt central administration och medlemservice, kr/kvm	522	479
ÖVRIGA UPPGIFTER		
Medelantal anställda	131	128
Personalomsättning, %	8	5
Boende medlemmar	7 664	7 537
Köande medlemmar	78 258	77 007
Totalt antal medlemmar	85 922	84 544
11 Årsavgift för medlem över 18 år, kr	250	250
11 Årsavgift för medlem upp till 18 år, kr	125	125
Antal lägenheter	7 789	7 654
Omflyttning, % av antal lgh	13	13
Lägenhetsbyten totalt	78	87
därav externt	23	20
därav internt	55	67

DEFINITIONER

- 1a Driftnetto i procent av genomsnittligt bokfört värde färdigställda fastigheter.
- 1b Driftnetto i procent av färdigställda fastigheters marknadsvärde.
- 2 Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- 3 Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
- 4 Eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.
- 5 Fastighetslån/kontokrediter i procent av bokfört värde fastigheter inkl pågående ny- och ombyggnader.
- 6 Årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter plus summa avskrivningar dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.
- 7 Hyresbortfall (bostäder) i procent av total hyresintäkt (bostäder).
- 8 Hyresbortfall (lokaler) i procent av total hyresintäkt (lokaler)
- 9 Genomsnittlig bostadshyra vid årets ingång exklusive nyinflyttade fastigheter.
- 10 Kostnads-/resultatpost dividerat med uthyrningsbar bostads- och lokalyta.
- 11 Sedan 2011 bestäms årsavgiften utifrån medlemmens ålder och ej som tidigare mellan huvudmedlem och familjemedlem.

Läs hela årsredovisningen!

Du kan läsa den fullständiga årsredovisningen på SKBs webbplats www.skb.org under rubriken Om SKB. Årsredovisningen kan även beställas från SKB. Tel 08-704 60 00, e-post skb@skb.org.

KALENDARIUM 2016

Ordinarie medlemsmöten boende medlemmar
11 APRIL – 3 MAJ

Kvartersrådets budgetäskanden för planerat underhåll SKB tillhanda

30 APRIL

Ordinarie medlemsmöte köande medlemmar
9 MAJ

Motionsmöte
17 MAJ

Föreningsstämma
26 MAJ

Budgetmöten kvartersråden och SKBs förvaltning
MITTEN AV SEPTEMBER - MITTEN AV OKTOBER

SKB-kunskap för förtroendevalda
29 SEPTEMBER OCH 6 OKTOBER

Dessa två utbildningstillfällen riktar sig till alla förtroendevalda i SKB som vill veta mer om föreningsdemokrati, förtroendevaldas roller och ansvar samt föreningens och kvartersrådets ekonomi. Inbjudan går ut till alla fullmäktige och till kvartersråden via sammankallande.

Höstnumret av Vi i SKB kommer ut
SLUTET AV OKTOBER

Möte för köande fullmäktige
20 OKTOBER

Sista dag för inbetalning av bosparande
31 OKTOBER

SKB-kunskap för medlemmar
15 NOVEMBER

SKB arrangerar årligen denna informationskväll för medlemmar som önskar en lite bredare information om kooperativ hyresrätt, SKBs verksamhetsformer och förutsättningar. Inbjudan kommer ut i oktobernumret av Vi i SKB.

Informationsdag för fullmäktige
19 NOVEMBER

Föreläsningkväll
1 DECEMBER



VÅRTIPS!

Vårens medlemsmöten 2016

Att delta i det ordinarie medlemsmötet är ett bra sätt för dig som SKB-medlem att hålla dig underrättad och informerad om vad som är på gång i föreningen. På mötet träffar du såväl andra medlemmar som föreningens förtroendevalda och anställda. Det är ett utmärkt tillfälle att ställa frågor och delta i diskussionerna.

Ta med medlemsbeviset

Vid medlemsmötet har varje medlem, som kan styrka sitt medlemskap, en röst. Föräldrar har rätt att företräda sina omyndiga barn som är medlemmar. Därutöver kan rösträtt genom ombud utövas endast av make, sambo eller av barn som uppnått myndig ålder. Ombud ska kunna visa skriftlig fullmakt från medlemmen.

Har du frågor om SKBs medlemsmöten?

Hör av dig till föreningssekreterare Malin Senneby via mejl malin.senneby@skb.org

Medlemsmöten för boende

DEN 11 APRIL 2016 är första dagen för vårens ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar. Fram till och med den 3 maj kommer 55 möten att hållas runt om i SKBs kvarter. I år ska förvaltningsenheterna i det södra distriktet, söder om Slussen, välja fullmäktige och suppleanter för en mandattid på två år.

Årsredovisningar och häften med motioner respektive förvaltningsärenden kommer att distribueras till möteslokalerna i kvarteren så fort de har kommit från tryckeriet i början av april. De finns också på SKBs webbplats från samma datum. Kallelserna till mötena för de medlemmar som bor hos SKB kommer att anslås i portarna till fastigheterna senast 14 dagar före mötet.

Medlemsmöte för köande

MÅNDAG DEN 9 MAJ 2016 hålls det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. Möteslokal är Citykonferensen-Ingenjörshuset på Malmskillnadsgatan 46. Kaffe och smörgås serveras från kl. 17.30. Mötet börjar kl. 18.00.

Fullmäktige för de köande medlemmarna är valda för tiden fram till och med 2017 års föreningsstämma. Därför kommer endast fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter att ske för resterande mandatperiod. Kallelse med dagordning finns på nästa sida.

KALLELSE

KALLELSE TILL 2016 ÅRS ORDINARIE MEDLEMSMÖTE MED KÖANDE MEDLEMMAR

Datum och tid: måndag 9 maj 2016 kl. 18.00

Kaffe och smörgås serveras från kl. 17.30.

Lokal: Citykonferensen-Ingenjörshuset, Malmskillnadsgatan 46

T-bana: Grön linje till Hötorget, uppgång Sergelgatan/Malmskillnadsgatan

Ingen anmälan krävs, men ta med ditt medlemsbevis.

Varmt välkommen!

DAGORDNING

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Fyllnadsval av fullmäktige och suppleanter till föreningsstämman intill dess 2017 års ordinarie föreningsstämma har hållits.
7. Genomgång av årsredovisningen
8. Genomgång av motioner
 1. Föreningsstämmans längd
 2. Om valberedningens etiska förhållningssätt mot medlemmar
 3. Valberedningens uppdrag m.m.
 4. Vår köande representation i fullmäktige
 5. Tillsättning av fullmäktigeledamöter
 6. Inga arvoden till representanter för boende och köande
 7. SKB – bostadsföretag eller medlemsförening?
 8. SKBs kötid
 9. Utredning av "Egna hem på höjden" och "Hyr-äga-systemet"
 10. Samverkan mellan bostadsformer
 11. Utredning om möjlighet till ägarlägenheter
 12. Möjlighet för medlem att överklaga utslutning
 13. Turordning – Bodelningstvist
 14. Turordning i samband med bodelningstvister
 15. Bygg mer i Norrort!
 16. Bygga fler våningar på nuvarande fastighetsbestånd
 17. Förbereda SKB Byggfirma AB
 18. Motion – Privatobligation
 19. Bostadsobligationer
 20. Motion om att fullmäktige ska föreslå en särskild granskare
9. Övriga frågor



SKB INFORMERAR

Medlemsservice kallas den avdelning som har hand om frågor, administration och annat som gäller våra medlemmar, både köande och boende. Finner du inte svaren på dina frågor nedan, så hör av dig till oss på SKBs medlemsservice!

MEDLEMSBEVIS

I slutet av januari varje år får du ett medlemsbevis med bland annat turordningsdatum, ekonomisk ställning och information om medlemsmöten samt avier för årsavgift och bospar. Årsavgiften förfaller till betalning den 31 mars och bosparandet den 31 oktober. Som medlem i SKB ansvarar du själv för att årsavgift och bosparande inbetalas i tid.

Vill du veta vilka transaktioner som skett på dina konton under året kan du gå in på vår webbplats skb.org under rubriken Mina sidor eller ringa talsvar, 08-704 18 90.

TURORDNINGEN

Din turordning kan aldrig förbättras genom att du till exempel bosparar i snabbare takt. Däremot kan den försämrars, om du missar att bospara. Du förlorar ett års turordning för varje år som du inte bosparar, så länge ditt bosparande inte uppgår till 20 000 kronor. För dig som har en kötid från år 1980 eller senare innebär ett års förlorad turordning att 2 000–3 000 medlemmar kommer före dig i kön. Varje år förmedlar vi cirka 1 000 lediga lägenheter.

NYTT MEDLEMSKAP

Information om nytt medlemskap finns på vår webbplats. Där anmäler du också lättast en ny medlem. Det går också att beställa inbetalningskort för ny medlem genom att ringa till växel eller direkt till oss på medlemsservice.

UTTRÄDE UR SKB

Kontakta oss om du önskar gå ur för-

eningen. Vi skickar då utträdeshandlingar till dig för påskrift. Om du går ur föreningen betalas bosparandet inklusive utdelning/ränta tillbaka i enlighet med föreningslagens bestämmelser.

BETALNING VIA INTERNET

Du som brukar göra dina betalningar via internetbank, var noggrann med att ange rätt plusgironummer och OCR-nummer (det nummer som står längst ner på avin till vänster om beloppet) vid betalning till SKB. Tänk på att OCR-numret är olika för varje betalning och för varje medlem. Om du saknar avi för årsavgift eller bosparande, använd medlemsnumret som referens. OCR-numret hittar du även på www.skb.org under rubriken Mina sidor.

SKBs PLUSGIROKONTON

496 30 02-3 För årsavgift och bospar med OCR-nummer

57 37 85-3 För nya medlemmar, för årsavgift och bospar om avi saknas (ange ditt medlemsnummer som referens), samt för komplettering av upplåtelseinsats vid teckning av hyreskontrakt

92 72 00-6 För hyresinbetalningar

AUTOGIRO

Genom autogiro sköter du enkelt dina betalningar till SKB. Då dras det aviserade beloppet från ditt konto vid respektive förfallodag. Är du intresserad finns information och blankett på www.skb.org under rubriken Mina sidor/Boinfo/Hyresfrågor. Du kan också ringa SKBs växel och beställa ytterligare information och blankett.

SKB PLUS

Som medlem i SKB har du möjlighet att utnyttja erbjudanden, rabatter och förmåner hos en mängd olika företag i Stockholmsområdet. Vi kallar det SKB Plus och erbjudandena omfattar bland annat belysning, byggvaror, glas och porslin, inredning, massage, färg och

tapeter, bank och försäkring. Du hittar information om alla erbjudanden på www.skb.org under rubriken Mina sidor. Kom ihåg att ta med medlemskort och legitimation när du ska utnyttja medlemserbjudandena.

FÅR NI FLER ÄN ETT EXEMPLAR AV VI I SKB?

Får familjen fler än ett exemplar av Vi i SKB eller föredrar du att läsa den på webben istället? Då kan du avbeställa tidningen genom att logga in på Mina sidor på www.skb.org och gå till Kontaktuppgifter. Längst ner på den sidan kan du kryssa för att "Jag vill inte ha Vi i SKB som pappers-tidning utan läser den här på skb.org". Ett annat alternativ är att klippa ut den här texten inklusive adressmärkningen ovan, lägga den i ett kuvert och skicka den till SKB, Box 850, 161 24 Bromma, så avbeställer vi tidningen åt dig.

Tack för att du tänker på miljön!

KONTAKT

Medlemsservice 08-704 60 20
medlemsservice@skb.org

Adress: SKB, Medlemsservice, Box 850,
161 24 Bromma

Växel/reception 08-704 60 00

skb@skb.org

Sept–april 8.00–16.45, maj–aug
8.00–16.00

Fredagar hela året 8.00–16.00

Uthyrningsenheten 08-704 60 00

uthyrningen@skb.org

Besökstid mån–fre 9.00–12.00

Talsvar lediga lägenheter 08-704 18 90

Felanmälan 08-704 60 60

Telefontid mån–fre 7.30–11.00
samt 12.00–15.30

Övriga tider endast vid fel som
kräver omedelbart ingripande.



Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening. SKBs verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till

medlemmarna. Föreningen, som bildades 1916, är politisk obunden och öppen för alla. Medlemmarna är privatpersoner. Lägenheterna kan inte köpas eller säljas och förmedlas till medlemmarna enligt turordningsprincipen.